

**MİHALIÇÇIK (ESKİŞEHİR)  
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON  
NAZIM İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA  
RAPORU** **TADİLEN**

**HAZİRAN 2019**

## İÇİNDEKİLER

1. GENEL TANIM .....	2
2. JEOLJİK YAPI. ....	3
3. NÜFUS, KONUT ve YOĞUNLUK .....	4
3a) NÜFUS : .....	4
3b) KONUT ve YOĞUNLUK : .....	6
4. MEVCUT İMAR PLANI.....	7
5. REVİZYON İMAR PLANI.....	7
5a) REVİZYON İMAR PLANI NÜFUSU.....	9
5b) REVİZYON İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI.....	10
6. EKLER (KURUM GÖRÜŞLERİ).....	13

## 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.

*Mihalıççık ilçesi, Yukarı Sakarya Bölümünde Sündiken Dağları'nın güney doğusunda kurulmuş olup, tarihi çok eskilere dayanmaktadır. İlçede eski bir yerleşim alanı olarak yer yer Selçuklular öncesi ve Selçuklular sonrasına ait kalıntılar ile tarihi eserler görülmektedir.*

İlçe halkının en önemli geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. İlkçağlarda Frig yerleşiminin izleri olmasına karşın ikincil derecedeki yollar üzerinde bulunması nedeniyle ancak Osmanlı döneminde önem kazanmış, Osman Bey tarafından Köse Mihal'in yönetimine verilen ilçe, torunu Gazi Mihal dolayısıyla Mihalıççık adı ile anılmaya başlandı.

Anadolu'nun en önemli ozanlarından 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.

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

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 giderlerinin oldukça yüksek olup; ilçede apartman tipi yapılaşma talebi artmaktadır.

İlçede başta krom ve magnezit olmak üzere; mermer, kömür ve kuvars yatakları mevcuttur.

İlçenin 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 konsantr 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 konsantr 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, Mihalicçık 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 0Seramik Sanayinin esas maddesini teşkil eder.

## 2.JEOLOJİK YAPI

İlçe toprakları genellikle dağlık ve ormanlıktır. Çalışma alanındaki eğim genelde % 0-10, %10-20 aralığındadır.

İnceleme alanında jeoteknik etüt çalışmaları kapsamında derinlikleri 6,00-14,00 m aralığında değişen toplam 157,50 m 18 adet jeoteknik sondaj yapılmıştır. Yapılan sondajlarda geçilen birimler Mafik – Ultramafik Kayaçlar ve Şist (Ş)'dir. İnceleme alanında açılan jeoteknik sondaj kuyuların hiçbirinde yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

Mihalicçık ve çevresi Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre üçüncü derecede deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Heyelan olaylarının az olarak yaşandığı illerimizden birisi olup, topoğrafik eğimin yüksek olduğu Mihalicçık ilçesinde heyelan olayları gözlenmektedir.

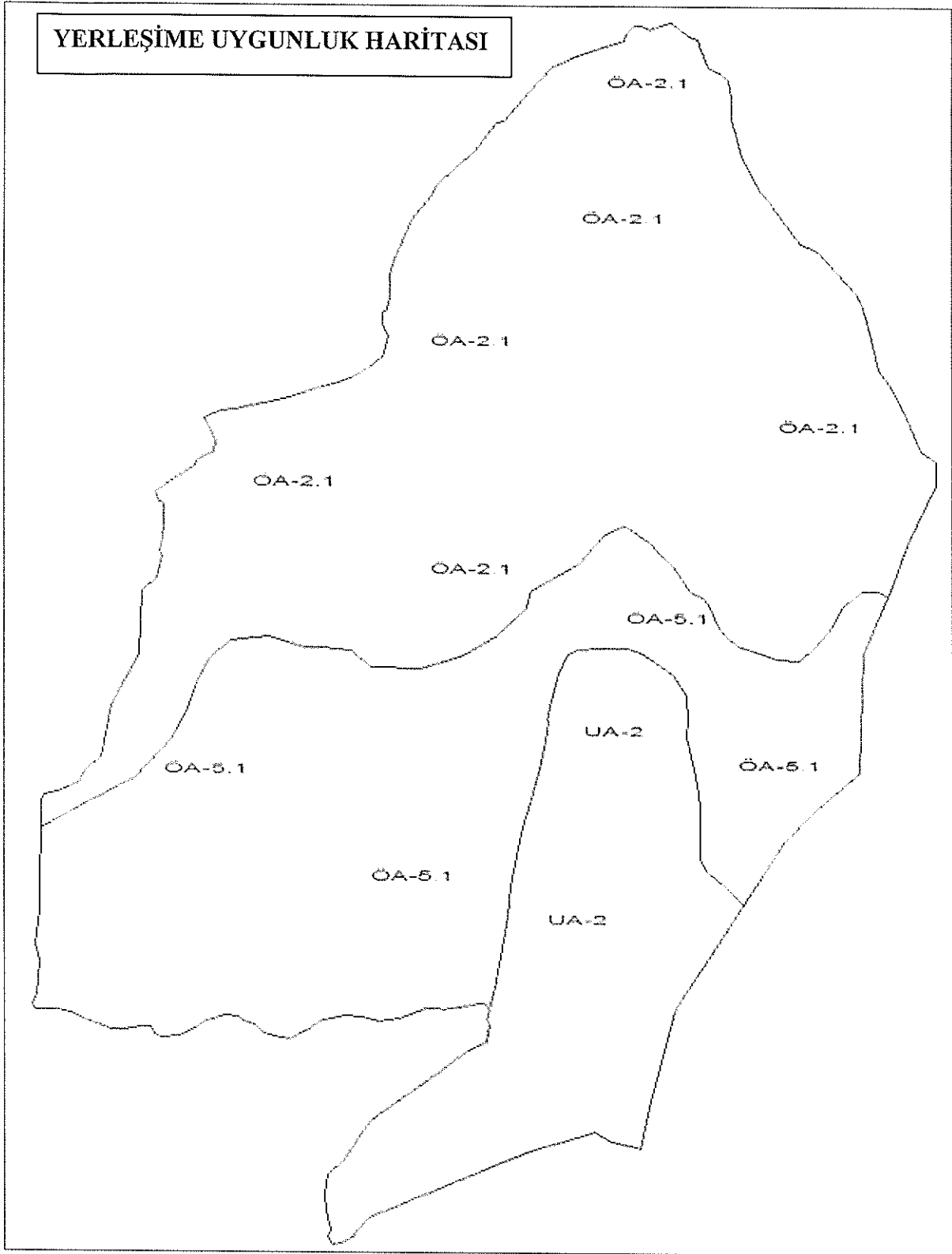
İller Bankasınca hazırlatılan ve 27.01.2017 tarihinde Çevre Bakanlığınca onaylanan İmar Planına esas Esas Jeolojik Etüt Raporuna göre planlama alanı; litoloji, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, taşıma gücü, oturma, sıvılaşma, şişme, zemin büyütmesine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi sonucu;

-Önlemler Alanlar 2.1 (Ö.A-2.1)

-Önlemler Alanlar 5.1 (Ö.A-5.1)

-Uygun Alan 2 (UA – 2) olarak belirlenmiştir.

Yapılaşma Esnasında ‘‘Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik’’ esaslarına uyulmalıdır.



### 3. NÜFUS, KONUT ve YOĞUNLUK

3a) NÜFUS : Mihalıççık ilçesinin yıllara göre TÜİK nüfus verilerine bakıldığında giderek azalma eğilimi gösterdiği görülmektedir. 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin sonuçlarına göre tüm mahalleler dahil nüfus 8526 kişidir. İlçe Merkezi nüfusu ise 2397 kişidir. 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin sonuçlarına göre ise merkez

nüfus 3083 kişidir. Mevcut imar planında öngörülen yoğunluklara göre kapasite nüfus **11.072 kişi'dir**. Mevcut plan kapasite nüfusun hesabında ticaret alanları; Konut+Ticaret Alanı olarak değerlendirilmiştir. 2014 yılından önce yapılmış olan imar planlarında genel uygulama ticaret alanlarının üst katları konut alanı olarak da kullanılmaktaydı. Bu nedenle ticaret alanları; Konut + Ticaret Alanı olarak değerlendirilmiş ve nüfus hesabına %80 oranında dahil edilmiştir.

Yapılan 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 hesaba dahil edilmiştir.

Bölgedeki zengin maden çeşitliliği, tarımsal verimliliğin yüksek olması, tarihi ve kültürel zenginliklerin ön plana çıkartılması ile nüfustaki azalma eğiliminin durdurulması, yapılacak yatırımlarla çekim yaratmak amaçlanmaktadır. Maden İşletmelerinde çalışan işçilerin Mihaliççıkta ikamet etmelerini sağlayarak nüfusun desteklenmesi, bu amaçla konut kalitesinin artırılması amaçlanmaktadır.

Yıl	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu	Toplam Nüfus
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: 2012-2018 Yılı İlçe Merkezi ADNKS sonuçları (TÜİK).**

Tablo 1 ve Tablo 2'de görüldüğü gibi mevcut nüfus hareketleri de değerlendirildiğinde Mihaliççık nüfusunun uzun yıllar kapasite nüfusa ulaşamayacağı görülmektedir. Bu sebeple yeni yerleşim alanlarının açılması yerine mevcut alanlarda arsa ve arazi düzenlemesi yoluna gidilerek yapılaşmaya müsait imar parsellerinin oluşturulmasına öncelik verilmelidir.

Yıl	Mihalıççık Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	8.526	4.294	4.232
2017	8.117	4.07	4.047
2016	8.444	4.28	4.164
2015	8.85	4.531	4.319
2014	9.302	4.712	4.59
2013	9.639	4.82	4.819
2012	9.97	4.949	5.021
2011	10.028	4.966	5.062
2010	10.482	5.2	5.282
2009	10.763	5.277	5.486
2008	11.158	5.486	5.672
2007	11.618	5.649	5.969

**Tablo 2: 2007-2018 Yılı İlçe Bütünü ADNKS sonuçları (TÜİK).**

**3b) KONUT ve YOĞUNLUK:** İlçedeki toplam mesken sayısı; 2037 adet olup; 1546'i (%75.90) 1 katlı; 460'i (% 22,6) 2 katlı; 26'sı(%1,3) 3 katlı; 5'i (% 0,2) 4 katlı yapılardan oluşmaktadır.

Toplam mesken alanları taban alanı:142.500 m2,

Toplam inşaat alanı yaklaşık:178.125 m2'dir. (2, 3 ve 4 katlı yapı oranı dikkate alınarak yapı alanı hesaplanmıştır.)

Eskişehir'deki aile büyüklüğü 2.7 kişi olup (TÜİK); Mihalıççık'ta bu oran yaklaşık 1,2 kişidir.

Konut Büyüklüğü ortalaması 90-100 m2 olarak hesaplanmıştır.

Yaklaşık konut sayısı: 2052 adettir.

Kişi başına düşen konut alanı;74,3 m2'dir. Mevcut yapı stokunun tamamının yıl boyunca kullanılmadığı, bir çok meskenin boş olması ve yılın belli günlerinde doluluk oranının yükseldiği görülmektedir. Halihazırdaki yaklaşık % 40-45 oranındaki boş meskenler de dikkate alınarak Uygulama İmar Planında emsal hesabı yapılması için kişi başına düşen konut alanı düşük ve orta yoğunluk öngörülen alanlarda 30-35 m2, yüksek yoğunluk (konut+ticaret) öngörülen alanlarda 40 m2 alınarak kat ve emsal hesabı yapılacaktır. Buna göre;

Mevcut yapılaşmanın olduğu yüksek yoğunluk öngörülen (konut +ticaret) alanda yapılaşma genel olarak bitişik yapı nizamı ve 5 kat yükseklik, merkezi alanın dışında ayırık nizam ve 5 kat yükseklik, mevcut yapılaşmanın olduğu orta yoğunluk öngörülen alanlar ile yüksek yoğunluk öngörülen gelişme alanlarında yapılaşma ayırık yapı nizamı ve 5 kat yükseklik, düşük yoğunluk öngörülen alanlarda yapılaşma ayırık yapı nizamı ve 2 ve 3 kat yükseklik olacak şekilde planlama yapılacaktır.

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

#### 4. MEVCUT İMAR PLANI

Mihalıççık ilçe merkezine ait imar planları 4 Mart 1994 tarihinde İller Bankası tarafından hazırlanmıştır. Bu tarihten bu yana İmar Planı Revizyonu yapılmamış olup; planlama alanı içerisinde yalnızca parsel bazında plan değişiklikleri yapılmıştır.

İl sınırlarının Belediye Sınırı olmasıyla ve 2014 yılı itibariyle yürürlüğe giren "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında Mihalıççık Belediyesi, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir. Bu doğrultuda yürürlükte bulunan Mihalıççık İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının güncellenebilmesi, plan kararlarının okunabilirliğinin sağlanması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen gösterimlere bağlı olarak plan kararlarının standartlaştırılması amacı ile 2014 yılında temin edilen vektörel planın (sayısal olmayan) güncel halihazır haritalar üzerine aktarılması suretiyle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.03.2018 tarih ve 122 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

#### 5. REVİZYON İMAR PLANI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 1994 yılında vektörel olarak hazırlanmış olması; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ise sayısal olmasına rağmen plan kararlarının revize edilmemiş olması nedeniyle; 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları arasında uyumsuzlukları giderilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Halihazırdaki durumun mevcut planlarla uyumsuzluklar göstermesi ve fiiliyatta açılmamış olan ancak mevcut imar planında planlı 40 metrelik karayolunun, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda planlama alanının dışında kalacak şekilde, alanın 1km batısına kaydırılması neticesinde mevcut her iki planın güncel veriler ışığında revize edilmesi gerekmektedir.

Mihalıççık Belediye Meclisinin 03.05.2019 tarih ve 33 sayılı Kararı ile ilçe merkezinde bulunan Camikebir ve Medrese mahallelerine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının günün şartlarına göre revize edilmesine karar verilmiştir.

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.

Sağlık İl Müdürlüğü'nün 17.06.2019 tarih ve 28345694-045.99-E.189 sayılı yazısı ile, orta ve uzun vadede ilçe merkezinde ve yola yakın, erişimin kolay sağlandığı Aile Sağlığı Merkezi ve/veya 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu ihtiyacı oluşabileceği öngörülmektedir.

*Handwritten signatures and initials.*



Yapılacak revize imar planı çalışmasında en az 1.000 m2 yüz ölçümüne sahip sağlık alanlarının ayrılması talep edilmiştir. Bu görüş doğrultusunda planlama alanına 2 adet Sağlık Alanı önerilmiştir.

ESKİ Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2019 tarih ve 37647319-310.99-370-3681 sayılı yazısında, Medrese Mahallesinde bulunan ve halihazırda İçmesuyu Deposu olarak kullanılan alanın Belediye Hizmet Alanı (Su Deposu) olarak planlanması, Camikebir Mahallesi 179 ada, 63 parselde bulunan Atıksu Arıtma Tesisi alanı ile Şantiye binası ve sondajın bulunduğu Camikebir Mahallesi 205 ada, 35 parselin Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması talep edilmiştir. Bu görüş doğrultusunda Medrese Mahallesinde bulunan ve halihazırda İçmesuyu Deposu olarak kullanılan alan Belediye Hizmet Alanı (Su Deposu) olarak planlanmıştır. Ancak Camikebir Mahallesi 179 ada, 63 parsel ile Camikebir Mahallesi 205 ada, 35 parsel Revizyon İmar Planı sınırları dışında kaldığından bu talepler plana aktarılamamıştır.

Mihalıççık Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün 20.06.2019 tarih ve 63980297-903-194 sayılı yazısı ile plan notu olarak; *"Cami Alanında Diyanet İşleri Başkanlığınca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır."* ve *"Cami Alanında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılaşmalar yapılabilir"* eklenmesi talep edilmiş olup; plan notlarına eklenmiştir.

Eskişehir Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğünün 27.06.2019 tarih ve 67750186-755.99-e.12372274 sayılı yazısında, "Mihalıççık İlçe merkezi alanında yapılması planlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planında okul alanı olarak ayrılan alanların DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)'tan karşılanması, "h" yüksekliklerinin minimum 4 kata kadar belirlenmesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12.Maddesinin, 2.Fıkrasında yer alan hususların dikkate alınması ve Bakanlığımız hak ve menfaatleri açısından itiraz hakkımız saklı kalması kaydı ile kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Yürürlükteki mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, alınan kurum görüşleri doğrultusunda Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan plan değişikliklerinin plana aktarılması ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre revize edilmiştir.

Mevcut yapılaşmalar, taşkın alanları, jeolojik açıdan uygun olmayan alanlar ve önemli alanlar gibi eşikler plan kararlarının oluşmasında etkilidir.

Planlama alanında mevcut sosyal donatı ve teknik altyapı alanları ile aktif yeşil alanları yapılan düzenlemelerle mümkün olduğunca iyileştirilmiştir.

Mevcut imar planında yer alan yerleşik konut alanları yeni imar planında da genel olarak korunmuştur. Konut stokunun yenilenmesini teşvik etmek amacıyla özellikle merkez ve çevresinde konut + ticaret fonksiyonlu alanlar oluşturulmuş, ana akslarda kat artışları sağlayacak yoğunluk düzenlemeleri yapılmıştır.

Mevcut imar planında, planlama alanını kuzeyinde yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, fiiliyatta yatılı İlkokul Alanı olması sebebiyle Revizyon İmar Planında Eğitim Alanı olarak planlanmıştır.

Kent merkezinde yer alan meydan ve otopark alanı, çevresindeki bazı yapıları da içine alacak şekilde Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alanın zemin altında çok

amaçlı salon ve işyerleri yer alacak olup zemin üstü ise meydan ve anfiteatro olarak düzenlenecektir.

Pazaryeri; Mevcut planda yerleşmenin batısında planlanan pazaryeri topografik açıdan uygun olmaması ve kent merkezine uzak olması dolayısıyla kaldırılarak bu alan park alanı olarak düzenlenmiş olup, kaldırılan pazar alanı yerine kent merkezinde kapalı pazar alanı düzenlenecektir. Söz konusu alanın zemin altı el sanatları çarşısı ve otopark alanı olacaktır.

Meydan çevresindeki alan ile ana ulaşım aksı boyunca Ticaret+Konut kullanımları önerilmiştir.

Ulaşım ağı ; mevcut planda 15 metre olarak planlanan Yunus Emre Caddesi İlçenin ana ulaşım aksıdır. Alanın batısında 15 metre genişliğinde yeni bir yol önerilerek şehir merkezine girmesi gerekmeyen araçların bu aksı kullanması sağlanacaktır. Mevcut planda 10 metre olarak planlanan ve Ömerli köyüne ulaşımı sağlayan ve görece yoğun kullanılan Özcan sokak ve Ömer bey caddesi 12 metre olarak planlanmış, her iki kısmı Konut+Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Belen Yolu, yerleşmenin kuzeyini merkeze bağlayan, görece yoğun kullanılan bir yol olmasından dolayı bu yol da 10 metreden 12 metreye çıkartılmış olup yola cepheli kısımlar Konut+Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Küçük Sanayi Alanı; mevcut planda İlçe girişinde, karayolu kavşağının çevresinde planlanan Küçük Sanayi Sitesi, gerek yer seçiminin uygun olmaması, gerekse fiiliyatta bir bölümünün farklı bir fonksiyona ayrılmış olması nedeniyle Karayollarının projelendirdiği kavşağın kaldırılması doğrultusunda bu alandan kaldırılmıştır. Kaldırılan Küçük Sanayi Alanının bir kısmı Gelişme Konut Alanı ve yeşil alan, Alpu yolun kuzeyinde kalan kısmı da, fiiliyatta Selami Vardar Huzurevi bulunduğundan, Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Kaldırılan Küçük Sanayi Alanı, planlama alanının dışında, Alpu-Mihalıççık yolu üzerinde mülkiyeti Mihalıççık Belediyesine ait parsellerde planlanacaktır.

Planlama alanının kuzeyinde yer alan Kamu Hizmet Alanlarının mülkiyetinin Belediyeye ait olması ve halen Büyükşehir Belediyesi tarafından kullanılması nedeniyle Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca Sivrihisar yolu üzerinde bulunan eski Askerlik Şubesinin bulunduğu ve fiiliyatta boş olan yapı ve arsası da Mevcut Planda Kamu Hizmet Alanı olarak planlı iken Revizyon Planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca mülkiyetinin bir bölümü Belediyeye ait olan ve lojman olarak kullanılan 149 ada, 26 ve 27 parselleri içeren alan da Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Bunların dışında halen kamu kurumlarınca kullanılan alanlar ise Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

İmar Planı Revizyonu öncesinde onaylanarak uygulamaya geçilen plan değişiklikleri tekrar değerlendirilerek Revizyon İmar Planına aktarılmıştır.

## **5a) REVİZYON İMAR PLANI NÜFUSU**

Yapılan planlama çalışmasında planlama alanı içindeki konut alanları ve yoğunluklar dikkate alındığında kapasite nüfus yaklaşık **11.841 kişi** olarak belirlenmiştir. Plan hedef yılı olarak 2035 yılı kabul edilmiştir.

100  
5

Mihalıççık nüfusunun uzun yıllar kapasite nüfusa ulaşamayacağı öngörüldüğünden yeni yerleşim alanlarının açılması yerine mevcut alanlarda talebi karşılayacak düzenlemeler yapılmıştır.

<b>NÜFUS HESABI</b>							
<b>MEVCUT İMAR PLANI</b>							
	ALAN	YOĞ. ARALIĞI	MİN. YOĞ.	MAX. YOĞ.	MİN. NÜFUS	MAX. NÜFUS	ORT. NÜFUS
KONUT GEL DUSUK	254024.01	51-120	51	120	1296	3048	2172
KONUT GEL YUKSEK	5103.45	251-400	251	400	128	204	166
KONUT MEV DUSUK	416117.67	51-150	51	150	2122	6242	4182
KONUT MEV YUKSEK	1467.09	301-600	301	600	44	88	66
KONUT TICARET	31041.39	301-600	301	600	747	1490	1119
	707753.61				4338	11072	7705
<b>REVİZYON İMAR PLANI</b>							
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

**Tablo:3 Nüfus Hesabı**

\*Konut + Ticaret Alanlarında maksimum konut kullanımı %80 olduğundan alan büyüklüklerinin %80'i baz alınarak hesaplama yapılmıştır.

### 5b) REVİZYON İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI

Revizyon Planda mevcut plan nüfusunu artırmak hedeflenmemiştir. Ancak mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlı konut alanlarının imara açılmadığı, planda öngörülen nüfus hedefine ulaşılmadığı görüldüğünden; mevcut plandaki nüfus hedefine ulaşmak için alanda kentsel çekim yaratmak hedeflenmiştir. Bu nedenle mevcut planda planlı konut alanı yoğunlukları düzenlenerek, alandaki fiili durumdaki zemin katlarda yapılan ticari faaliyetler desteklenmiştir. Sosyal donatı alanları (eğitim, sağlık, sosyal tesis alanı, spor alanı, ibadet alanı vb.) arttırılmış; mevcutta bulunan sosyal donatı alanlarında ise iyileştirmeye gidilmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda verilmiştir. Tablodan da anlaşılacağı üzere, yapılan düzenlemelerle sosyal donatı alanları arttırılmış olup; Revizyon Planda yapılan konut alanı yoğunluklarında yapılan düzenlemeler neticesinde artan yaklaşık 769 kişilik nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları ise planlanmıştır. (Tablo 4)

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Mihalıççık 1/5000 Ölçekli Revizyon İmar Planı hazırlanmıştır.

ALAN ADI	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	ARADAKİ FARK (m2)	ARTAN NÜFUSA GÖRE ARTAN KİŞİ BAŞI (m2)	STANDART (m2)
EGITIM	22933.62	<del>32443.44</del> 34675	<del>9509.82</del> 11742	<del>12.4</del> 15.26	2
PARK	110564.37	156880.67	46316.3	60.2	10
SPOR ALANI	19541.22	25378.14	5836.92	7.6	
REKREASYON	0	54576.67	54576.67	70.9	
AÇIK YEŞİL ALAN TOPLAMI	130105.59	236835.48	106729.89	138.8	
SAGLIK ALANI	10448.46	12912.53	2464.07	3.2	1.5
SOSYAL TESİS	0	13139.01	13139.01	17.1	0.75
İBADET ALANI	2950.64	3831.98	881.34	1.1	0.5
TEKNİK ALTYAPI	1613.12	2572.75	959.63	1.2	1

**Tablo :4 Artan Nüfusa Göre Donatı Hesabı**

REVİZYON NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
PLANLAMA ALANI	1679405 (m2) (167.9 ha)	
NÜFUS	Mevcut Plan Nüfusu: 11.072 kişi	Revizyon Plan Nüfusu: 11.841 kişi
ALAN ADI	MEVCUT PLAN (m2)	REVİZYON PLAN (m2)
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	3908.4	2683.18
Belediye Hizmet Alanı	7905.81	38352.09
Doğal Karakteri Korunacak Alan	78304.35	93756.07
Eğitim Alanı	22933.62	32443.74
Enerji Üretim Alanı	20220.51	20279.29
İbadet Alanı	2950.64	3831.98
Kamu Hizmet Alanı	64520.99	51440.46
Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre) Düşük (51-120 Kişi/Ha)	254024.01	202330.32
Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre) Orta (121-250 Kişi/Ha)	0	32984.92
Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre) Yüksek (251-400 Kişi/Ha)	5103.45	4513.09
Mevcut Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre) Düşük (51-150 Kişi/Ha)	416117.67	275994.83
Mevcut Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre) Orta (151-300 Kişi/Ha)	0	23665.74
Mevcut Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre) Yüksek (301-600 Kişi/Ha)	1467.09	0
Ticaret-Konut Alanı	31041.39	167723.7
Otogar	4598.3	7532.8
Park	110564.37	156880.67
Rekreasyon Alanı	0	54576.67
Pazar Alanı	13300.51	7287.74
Pasif Yeşil Alan	10809.91	3440.96
Sağlık Alanı	10448.46	12912.53
Spor Alanı	19541.22	25378.14
Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	47450.48	48042.3
Teknik Alt Yapı Alanı	1613.12	2572.75
Turizm Alanı	13343.55	0
Küçük Sanayi Alanı	56332.56	0
Mezarlık Alanı	0	44457.51
Sosyal Tesis Alanı	0	13139.01
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	10959.64	0
Ağaçlandırılacak Alan	87468.74	0

Tablo:5 Revizyon Nazım İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

**KADEM KARAAĞAÇ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Kıbrıs Şehitleri Cd. PTT Çıkmaşı Sk.  
Yasın 91 M.K. No: 2 Kat: 3 D.310  
Tel: (0222) 221 49/39 ESKİŞEHİR  
Eskişehir V.D. Bşk/2090 3351 092

**Nihal KARAAĞAÇ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
A Grubu Plan Yapımı Belgesi  
Dosya No: 2019  
Konacık Mah. Alparslan Türkeş Blv.  
5-C Bodrum/MUĞLA  
Bodrum V.D. 510103034

## 6. EKLER (KURUM GÖRÜŞLERİ)



T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
4. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 95386480- 755.01 / E.166093  
Konu : Kurum Görüşü

14.06.2019

MİHALIÇCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
Camikebir Mah. Yunusemre Cad.  
No:48/1  
Mihalıççık/ESKİŞEHİR

İlgi: 21/05/2019 tarihli ve 19522258/78 sayılı yazımız.

İlgi sayılı yazınızda bahse konu kesim Eskişehir Alpu Mihalıççık İl Yolu'nun Mihalıççık şehir geçişinde yer almaktadır. Söz konusu kesimde belediye tarafından karayolu proje koridoru dikkate alınarak imar planı revize çalışmaları yapılmıştır.

Yazı ekinde yer alan onaylı imar planlarında 40 metrelik karayolu koridorunun tarım arazilerinden geçmesinden dolayı, yeni imar çalışmaları kapsamında karayolu koridoru 1 km batıya alınmış olup, dolayısıyla projesinde yer alan Km:85+000'deki kavşağın Km: 83+850'ye kaydırılması planlanmaktadır.

Gereğini rica ederim.

Ahmet Bülent BÜYÜK  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "uqohj5CB0CE9" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Zübeyde Hanım Mah. Yeni Edik Cad. No:39 06110 Dışkapı / ANKARA

Bilgi için: Oğuzhan ERKOÇ

Proje Mühendisi

Telefon No : 312 550 60 00

Faks : 312 3843128

Tel - Faks: 03125506000-06411-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm4bolge@hs01.kep.tr

e-posta

Bilgi Birim : Etiler, Proje Ve Çevre Baymühendisliği -

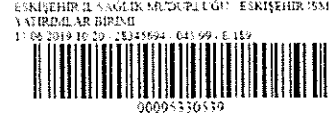
1/1

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



T.C.  
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ  
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : 28345694-045.99  
Konu : Kurum Görüşü Talebi Hk.



MIHALIÇCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 22/05/2019 tarihli ve 28345694-82 sayılı yazımız.

İlgi sayıda kayıtlı yazımızda İlçenizde yapılması planlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revize imar planı çalışmaları ile ilgili olarak Müdürlüğümüz görüşü istenmektedir.

Müdürlüğümüzce; orta veya uzun vadede ilçe merkezinde ve yola yakın, hastalarımızın daha kolay erişim sağlayabileceği Aile Sağlığı Merkezi ve / veya 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu ihtiyacı oluşabileceği öngörülmektedir. Yapılacak revize imar planı çalışmasında en az 1.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip sağlık alanı ayrılması hususunda,

Gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır.  
Doç. Dr. Uğur BİLGE  
İl Sağlık Müdürü

T.C. MIHALIÇCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
KAYIT	TARİHİ	15.6.2019
HAZIRLANAN	YERİ	Genel Sağlık Müdürlüğü
TEVAHÜT NO	İMZA	Bilge
İMZA NO	İMZA	

17-06-2019

Kırmızıtoprak Mahallesi Atatürk. Caddesi No:59 - 26020 Odunpazarı-ESKİŞEHİR

Telefon: Faks No: 0222 335 15 40-42

e-Posta: osman.yener@sağlik.gov.tr İnternet Adresi: www.esaglik.gov.tr

Fyrakın elektronik imzalı suretine <http://e-belge.saglik.gov.tr> adresinden 1b5563e3-1b0d-41be-ba46-8e2d976d49be kodu ile erişebilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Bilgi için: Osman YENER

ŞİF

Telefon No: 0222 335 15 10-1143

*Handwritten signatures and initials*



T.C.  
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Projeler Dairesi Başkanlığı

Sayı : 37647319-310.99-376-3581  
Konu : Kurum Görüşü

14-06-2019

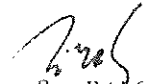
MIHALIÇCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlgi: 22.05.2019 tarih ve 83 sayılı yazınız.


İlgi yazıda İlimiz Mihaliçcik İlçesi merkezini kapsayacak alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının güncel veriler ve şartlar doğrultusunda revize edileceği belirtilerek Kurumumuzun yatırımları ve ihtiyaçlarının tarafınıza bildirilmesi talep edilmektedir.

- Medrese Mahallesinde bulunan ve halihazırda İğmesuyu Deposu olarak kullanılan alanı, planlama yapılırken Belediye Hizmet Alanı ( Su Deposu ) olarak planlanması;
  - Camikebir Mahallesi 179 Ada 63 Parselde bulunan Atıksu Arıtma Tesisi alanının Belediye Hizmet Alanı ( Atıksu Arıtma Tesisi ) olarak planlanması;
  - Mevcut şantiye binamız ile sondajımızın bulunduğu Camikebir Mahallesi 205 Ada 35 Parselin Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması;
  - Mevcut şebeke hatlarımızın planlama yapılırken korunması;
- Ayrıca taslak planların oluşturulmasına müteakip İdaremize gönderilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

  
Suat BAĞCI  
Su ve Kanalizasyon İdaresi  
Genel Müdürü

T.C.	
MIHALIÇCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
TEKİR	22.6.2019
105	Renk İlerisi
136	
TEKİR	



Orhangazi Mahallesi Camikebir Mahallesi İğmesuyu Arıtma Tesisi Odunpazarı-ESKİŞEHİR  
Telefon: 0 222 324 30 20 (4 Hat) Fax No: 0 222 324 38 59  
e-Posta: gsm@eskisehir.bel.tr

Bilgi için: A. AYVAZ  
Harta ve Kad. Müh.



T.C.  
MİHALIÇÇIK KAYMAKAMLIĞI  
(İlçe Müftülüğü)

Sayı : 63980297-903 -194  
Konu : Kurum Görüşü

20/06/2019

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
MİHALIÇÇIK

İlgi : 22/05/2019 tarih ve 19522258/81 sayılı sayı

İlgi yazı gereği Eskişehir ili Mihaliççik merkez alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili görüş;

Yapılan değerlendirme neticesinde genel olarak cami alanlarında:

1. "Cami Alanı" olarak planlanan alanlarda yapılacak olan caminin bölgenin ihtiyacına cevap verebilmesi için kible açısı dikkate alınarak ve yapılaşmaya uygun boyutlu parseller olacak şekilde planlanması ve cami alanına bitişik olarak planlanan park ve yeşil alanlarının caminin kible yönünde yerleştirilmemesi.
2. Yapı yaklaşma mesafelerinin cami alanının güney sınırında 5 m'den fazla bırakılmaması, diğer cephelerden ise cami yapısının sığacağı şekilde değerlendirilmesi.
3. Bölgenin nüfus yoğunluğuna uygun "Cami Alanı" olarak planlanacak yerlerde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Yürüme Mesafeleri" başlıklı 12. maddesinin 3 nolu bendinde belirtilen: "Ayrıca İmar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semî) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben hükümünün dikkate alınması ve 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir." cami alanının kible açısına göre planlanması.
4. Plan notlarına "Cami Alanında Diyanet İşleri Başkanlığınca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır" ibaresinin eklenmesi.
5. "Cami alanında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılaşmalar yapılabilir" ifadesinin (özellikle ticari kullanımlar için) plan notlarına eklenmesi, gerektiği mütalaa olunmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

T.C.	
MİHALIÇÇIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
KAYIT	20.6.2019
HAVALİ	108
DÜŞÜNÜLME	
YERLEŞİM	

Mustafa EKİN  
İlçe Müftüsü



T.C.  
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ  
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 67750186-755.99-E.12372274  
Konu : Kurum Görüşü Talebi

27/06/2019

MİHALIÇCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 22,05,2019 tarih ve 80 sayılı yazınız.

İlçeniz merkezini kapsayacak alanda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının güncel veriler ve şartlar doğrultusunda revizesine ilişkin ilgi yazınızla talebiniz incelenmiştir.

Mihalıççık İlçe merkezi alanında yapılması planlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planında, okul alanı olarak ayrılan alanların DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)'tan karşılanması, "h" yüksekliklerinin minimum 4 kata kadar belirlenmesi, Meksansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12.Maddesinin, 2.Fıkrasında yer alan hususların dikkate alınması ve Bakanlığımız hak ve menfaatleri açısından itiraz hakkımız saklı kalması kaydı ile kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilginize rica ederim.

Bekir Şahin TÜTÜNCÜ  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Büyükdere Mah. Atatürk Biv. No:247 Odunpazarı / ESKİŞEHİR  
Elektronik Ağ: www.eskisehir.meb.gov.tr  
e-posta: insaatemlak26@meb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için: İnşaat ve Emlak Şubesi  
Tel. 0222-239 72 00-109/110  
Faks: 0222-239 39 22

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <http://evrakorgu.meb.gov.tr> adresinden 2250-79bb-3670-b314-8b13 kodu ile teyit edilebilir.

UCC  
JK