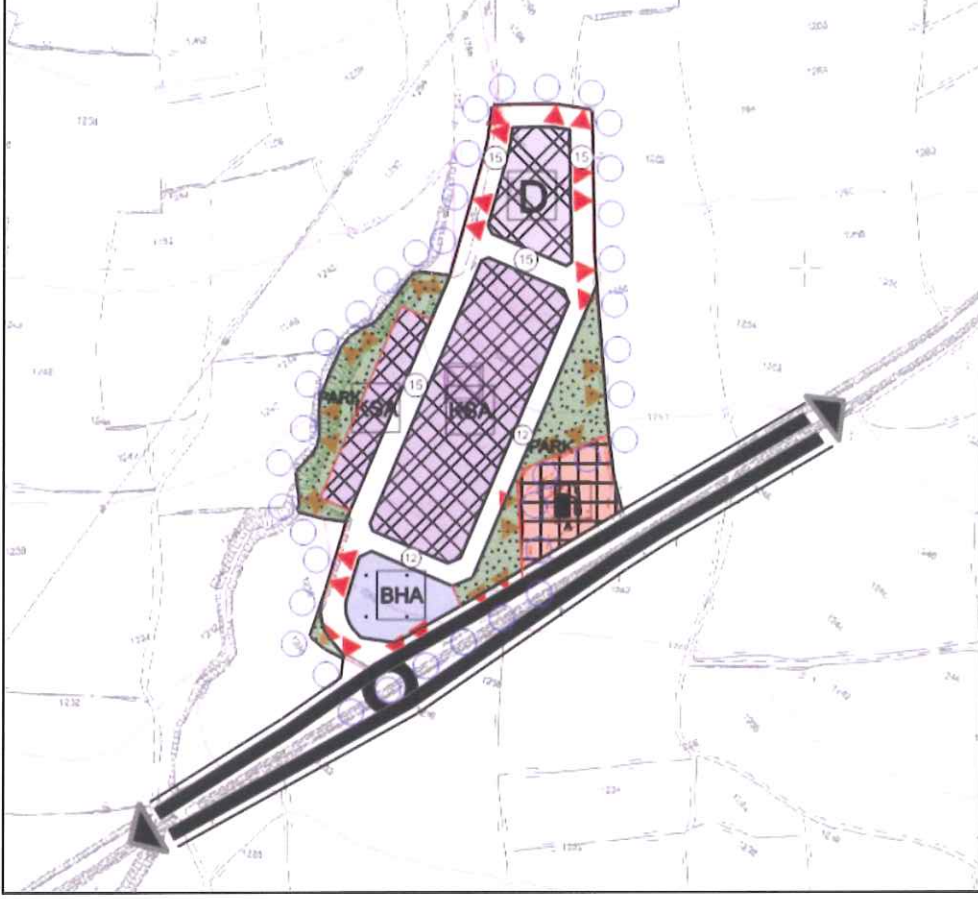


**MİHALIÇÇIK (ESKİŞEHİR)
CAMİKEBİR MAHALLESİ
208 ADA, 25 VE 27 NOLU PARSELLER**



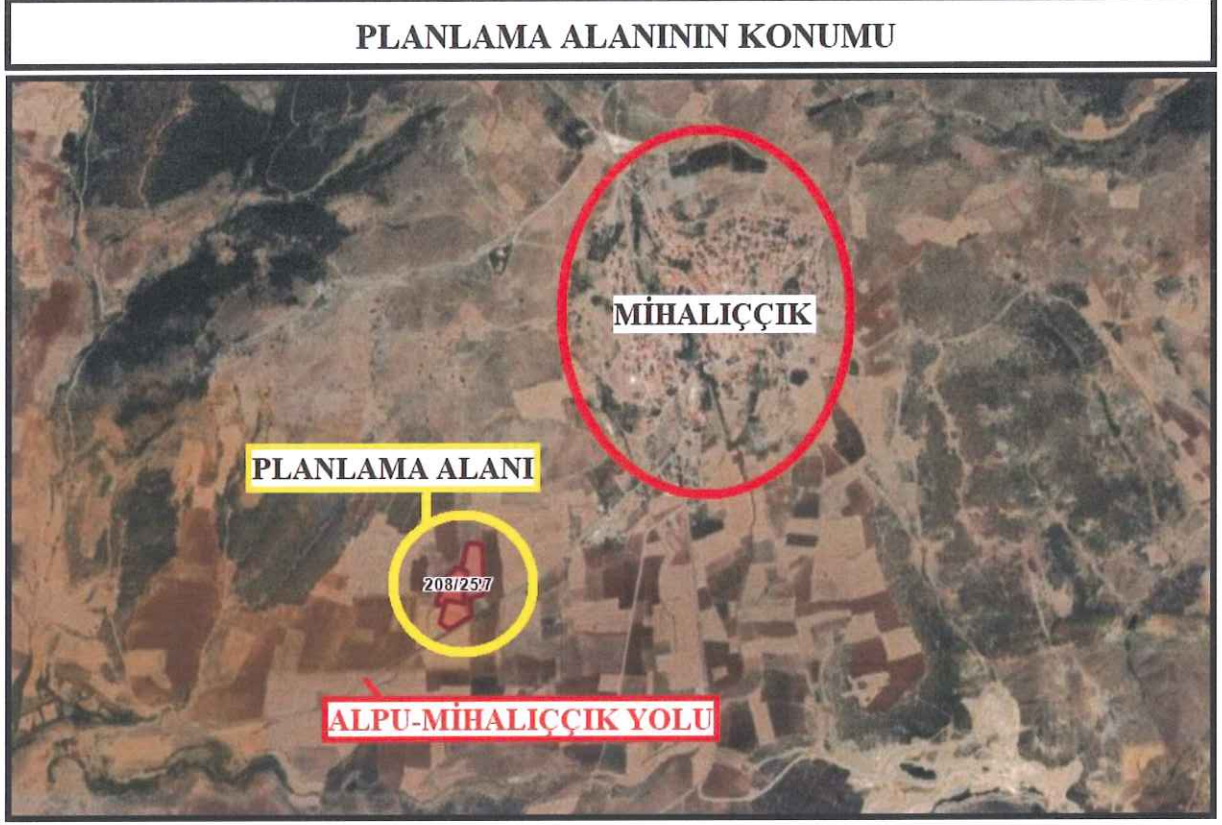
**KÜÇÜK SANAYİ ALANI
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

TADİLEN

EKİM 2023

1-PLANLAMA ALANI:

Planlama alanının Eskişehir kent merkezine uzaklığı yaklaşık 82.76 km'dir. Planlama alanı Alpu-Mihalıççık yolu üzerinde yer almaktadır. Ayrıca Eskişehir-Ankara yoluna 44.5 km uzaklıkta yer almaktadır.

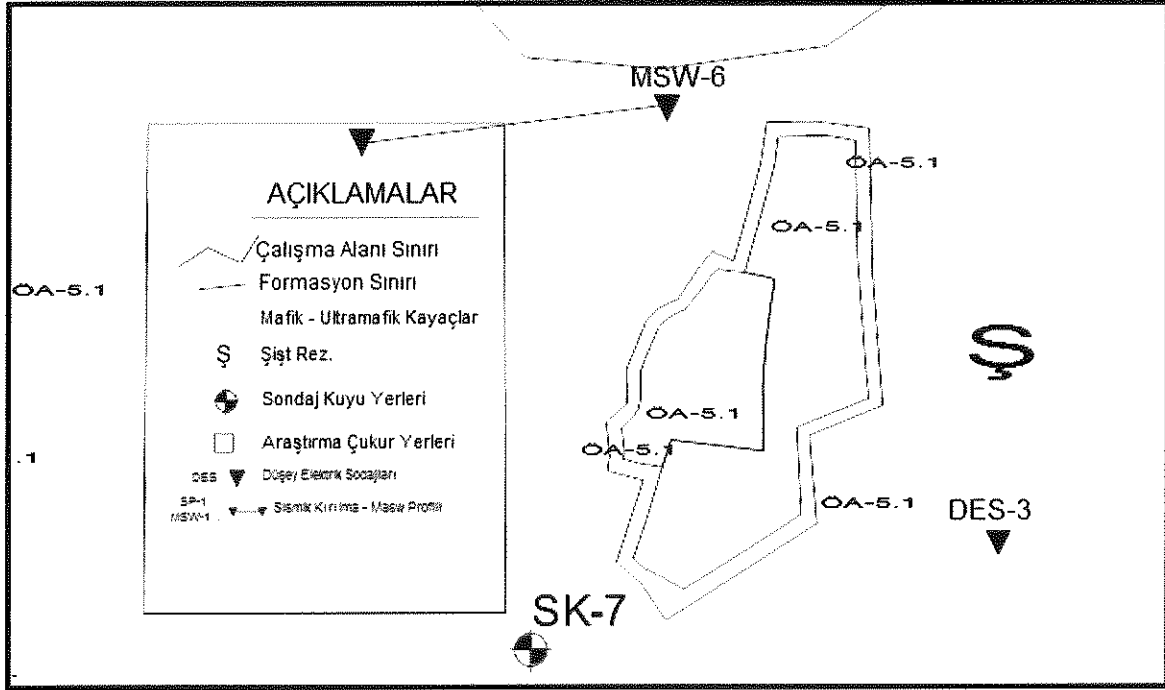


Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Mihalıççık İlçesi, Camikebir Mahallesi 208 ada 25 ve 27 parselleri kapsamaktadır. Söz konusu alan; y: 626630.83-626856.66 koordinatları ile x:4414208.98-4414617.58 koordinatları arasında yer almaktadır. Nazım imar planı teklifi yapılan alan 53.083 m² büyüklüğündedir. Bu parseller üzerinde “Küçük Sanayi Alanı” yapmak amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanmıştır.

2-FİZİKİ YAPI:

Plan hazırlanan alana ilişkin yapılan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 27.01.2017 tarihinde Eskişehir Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. İnceleme alanının eğimi % 0-10, %10-20, %20-30, %30-40 aralığındadır. Çalışma alanında topoğrafik yapı ve coğrafi koşullar dikkate alındığında su baskını, çığ, heyelan, vb. doğal afet tehlikeleri bulunmamaktadır.

JEOLJİK VE JEOFİZİK ETÜT HARİTASI



Laboratuvarda elde edilen sonuçlardan alanın zemininin şişme potansiyelinin “düşük-orta-yüksek” olduğu görülmüştür. İnceleme alanında açılan jeoteknik sondaj kuyularının tamamında yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

Söz konusu alan yerleşime uygunluk durumu açısından;

İnceleme alanındaki Mafik - Ultramafik Kayaç ve Şist (Ş)’den ait eğimi %0-10 aralığında olan kaya ortamlar **Uygun Alanlar-2 (UA-2)** olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında Mafik - Ultramafik Kayaç ve Şist (Ş)’den oluşan eğimin bazı yerlerde nispeten yüksek (%10 - 20) olduğu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemlili Alan-2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte, inceleme alanının bu kesimlerinin eğimli olması, Bozuşmuş zeminin yer yer fazla olması, eğimli alanların fazlalığı, yüzey ve çevre suyu etkisi ile rezidüel zonda kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebileceğinden dolayı bu kesimler **Önlemlili Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)** kapsamına alınmıştır.

İnceleme alanında Şist ve Mafik-Ultramafik Kayaçların bozuşmuş rezidüel zemin özelliğindeki alanlara ait düşük topoğrafyalı (%0- %10) olan sahalar Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar Önlemlili Alan 5.1(ÖA-5.1) olarak tanımlanmıştır. Yapılan çalışmalar sonucunda Alüvyonun hakim olduğu alanlarda şişme değerinin “düşük-orta-yüksek-çok yüksek” olması, yer yer taşıma gücü probleminin bulunması, yanal ve düşey yönden kalınlığı ile birlikte jeoteknik parametreleri değişkenlik

gösterdiğinden dolayı söz konusu alanlar **Önlemler Alanlar 5.1. (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir.

Eskişehir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onaylanan rapora göre planlama alanı **Önlemler Alanlar 5.1. (ÖA-5.1)** içinde kalmaktadır.

3-KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin ilgili kurum ve kuruluşların gerekli izin ve görüşleri alınmış olup bu görüşler doğrultusunda planlama çalışmaları tamamlanmıştır. Alınan kurum görüşleri, Mihaliççik ilçe sınırlarında ilave ve revizyon imar planı amacıyla alınmıştır. Söz konusu parseller görüş alınan alanlar içerisinde yer almaktadır. Bu kapsamda;

3.1-Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 11.12.2020 tarih ve E-62535436-045.99-170725 sayılı yazılarında bölgede **afete maruz bölge olmadığı** bildirilmiş, Ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması istenmiştir.

3.2- BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 11.11.2020 tarih ve 26106802-405.02.99-E.2304928/33476 sayılı yazılarında; ilgi yazı ve ekleri incelenmiş olup sınırları belirtilen alanda Kuruluş tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.3-Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 30.11.2020 tarih ve E-80086111-000-26001 sayılı yazı ve eki raporda;

-İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü'nce yapılan incelemeye göre; taşınmazın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı içinde yer almadığı, yapılacak planlama çalışmasında Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan İlimize ait 1/100.000 ölçekli **Çevre Düzeni Planı hükümleri** ile **3194 sayılı İmar Kanunu** ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği,

-ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü'nce yapılan incelemede söz konusu alanda imar planı çalışmaları hakkında 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca bir işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak, yapılacak çalışmalarda ekolojik dengenin bozulmamasına çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi, plan çalışmalarının tamamlanmasına müteakip alan içerisinde ÇED Yönetmeliği hükümlerine tabi olacak faaliyetler ile ilgili yatırıma başlanmadan başvuru yapılması gerektiği,

-Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nce 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 bildirilmiştir.

- Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre, İlave ve Revizyon İmar Planı yapılırken 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre yapılması gerekmektedir. Mihaliççik Belediyesinin yazısının ekinde, planlama çalışması yapılacak alanın sınırları gösterilmiştir. Planlama sahasında revizyon yapılacak alanlara isabet eden Maliye Hazinesi taşınmazlarında ayrıca görüş sorulması şartıyla, Mihaliççik İlçesi'ne İlave ve Revizyon İmar planı çalışmalarının Hazine hak ve menfaatleri korunarak yapılmasında sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

3.4-DHMİ Genel Müdürlüğü'nün 12.11.2020 tarih ve E.44334596-499-E.85045 sayılı yazılarında söz konusu alanın, Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanına yaklaşık 40 NM mesafede yer aldığı tespit edilmiş olup kalkış ve aletli alçalma usulleri ile ilgili kuruluş sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından menfi etkisinin olmayacağını değerlendirildiği ifade edilmiştir.

3.5- DSİ Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 24.11.2020 tarih ve E-99762936-754-754517 sayılı yazılarında, kuru dere yataklarının olduğu ifade edilmiştir. Ve kuru dere yataklarında alınacak önlemler ekte belirtilmiştir. Ancak yazı ekinde gönderilen haritada planlama alanında kuru dere yatağı bulunmamaktadır.

3.6-Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 04.12.2020 tarih ve E-58336634-045.99-38777 sayılı yazılarında; Enerji İşleri Genel Müdürlüğünce; söz konusu alanda güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi kurmak için 1 adet lisanssız(OSMANGAZİ-GES-1144) başvuru bulunmaktadır. Söz konusu başvuruya ait veriler yazı ekinde gönderilmiş olup, yapılacak olan çalışmalarda bahse konu tesisin dikkate alınması gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca bağlı ve ilgili kuruluşların görüşlerine yer verilmiştir.

- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 18.11.2020 tarih ve E-41665019-754-200253 sayılı yazılarında; söz konusu alanda herhangi bir tesisin plan ya da projesi olmadığından görüşlerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

-Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın E-92914634-754-423300 sayılı yazılarında; söz konusu alan içerisinde mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesislerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

-BOTAŞ Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün 17258733-405.02.99-E.2309061 sayılı yazılarında, söz konusu alanda BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin ilgili maddelerine uyulması gerektiği, Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerektiği ve bu doğrultuda yapılan incelemeler sonucunda söz konusu sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri

dahilinde kuruluşa ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattının olmadığı tespit edilip imar planı çalışmasının belirtilen alanda yapılmasında **sakinca olmadığı** ifade edilmiştir.

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

-Türkiye Petrolleri A.O. Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı'nın E-87548541-756.99-E.67458 sayılı yazılarında bahsi geçen alanda herhangi bir yatırımlarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

-Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 19.11.2020 tarih ve E-43278264-110.99-74857 sayılı yazılarında söz konusu alanda ruhsatlı maden sahalarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.7- 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 Mihalıççık 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.

3.8-Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 13.11.2020 tarih ve E-61068116-304.01.01-863012 sayılı yazılarında söz konusu taşınmazın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer almadığı ifade edilmiştir.

3.9-Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.03.2021 tarih ve E-61753857-754-324 sayılı yazılarında; Mihalıççık Gün Sazak İlçe Devlet Hastanesi'nin deprem tetkiklerinin neticesine göre hastane binasının yenilenmesi ihtimali bulunmaktadır. Bu ihtimal sebebiyle ilave ve revizyon imar planı yapılacak alan içerisinde yüz ölçümü 3000 m2 veya üzerinde olan Hazine arazilerinden Başkanlıkça uygun görülenlerin "Sağlık Tesis Alanı" olarak ayrılması, askı aşamasında Müdürlüğün görüşüne başvurulması gerektiği ifade edilmiştir.

3.10-Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 19.11.2020 tarih ve E-62732874-110.03-E.2068544 sayılı yazılarında, söz konusu alan üzerinde belirlenen işaretli sınırlar içerisinde müdürlüğün var olan ya da planlanmış herhangi bir çalışmasının bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.11-Eskişehir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 16.11.2020 tarih ve E-84578625-045.99-00059050200 sayılı yazılarında söz konusu alanın plan örnekleri incelenmiş olup işaretli olan

sınırlar içerisinde ve çevresinde var olan ve planlanan **herhangi bir çalışma** bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.12-Karayolları Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü'nün 05.08.2022 tarih ve E.95386480-754/895150 sayılı yazılarında, 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.

3.13-Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07.12.2020 tarih ve E-42244183-150-930758 sayılı yazıları ile, Planlamaya konu alan içerisinde, 11 ada 3 parselde Çarşı (Medrese) Cami, 115 ada I parselde Camiikebir (Ulu) Cami, 15 ada, I parselde II. (İki) Grup Sivil Mimarlık Örneği olarak tescil edilen yapılar bulunmakta olup; ilgi "b" yazı ekinde iletilen söz konusu tescilli yapıların korunma alanlarının imar planına işlenmesi, tescilli yapıların korunma alanlarının işlendiği plan paftalarının Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğe iletilmesi ve anılan taşınmazlarda Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması gerektiği,

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

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 Kanununun 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 ifade edilmiştir.

3.14- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 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 madencilığe 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 ifade edilmiştir.

3.15-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, Mihaliççik Belediyesince yapılması düşünülen İlave İmar Planlarının yapılmasında kurum açısından sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.16-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.

3.17-SEBAT Proje Mühendislik Müşavirlik TİC.LTD.ŞTİ 30.11.2020 tarih ve ITE/SBT/02/1491 sayılı yazılarında yapılan değerlendirme sonucundan bahse konu İlave ve Revizyon İmar Planı sınırlarının 2×250 m'lik ITEDGBH ÇED koridorunun dışında kaldığı belirtilmiştir.

3.18-TANAP'ın 12.11.2020 tarih ve TANAP-TNP-LET-MNC-0607 sayılı yazılarında söz konusu alanın TANAP boru hattı güzergahına yaklaşık 37 km mesafede olduğu anlaşılmış olup,

söz konusu çalışma alanında kurumun planladığı ya da ihtiyaç duyduğu alanlar bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışmasının yapılmasında sakınca görülmediği ifade edilmiştir.

3.19-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.

3.20-Türk Telekom 10.11.2020 tarih ve TT.01105538-575.03.02-129003 sayılı yazılarında belirtilen söz konusu tesis koridoru içinde bulunan şirkete ait mevcut altyapı ve havai tesislerinin zarar görmemesi ve yerinde korunabilmesi için gereken tespit çalışmaları yapılmış olup; proje çalışmalarına engel teşkil edebilecek mevcut tesislerinin planlar üzerine işlenerek ekte sunulmuş olup, İmar planı çalışmalarına engel teşkil edecek mevcut tesislerinin yerinde korunması ve zarar verilmemesi gerektiği ifade edilmiştir.

3.21-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 Mihaliçcik 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.

3.22-PTT A.Ş. Eskişehir Ptt Başmüdürlüğü'nün 09.11.2020 tarih ve 99713664-750-E.8670 sayılı yazılarında, Mihaliçcik 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.23-Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-58889913-230.04.02-10465422 sayılı yazılarında; söz konusu alanın, İl müdürlüğünce 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 ifade edilmiştir.

3.24-Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 17.11.2020 tarih ve E-40190188-754-E.672080 sayılı yazılarında, söz konusu alanda yapılan incelemeler sonucunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri, NATO

Akaryakıt Boru Hattı ile Askeri Havaalanı Mania Planı bulunmadığı belirlenmiştir. Ayrıca Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı bağlı birliklerin konuşlu olduğu alanlar yönünden kurum görüşü talebi için İçişleri Bakanlığına başvurulmasının uygun olacağı ifade edilmiştir.

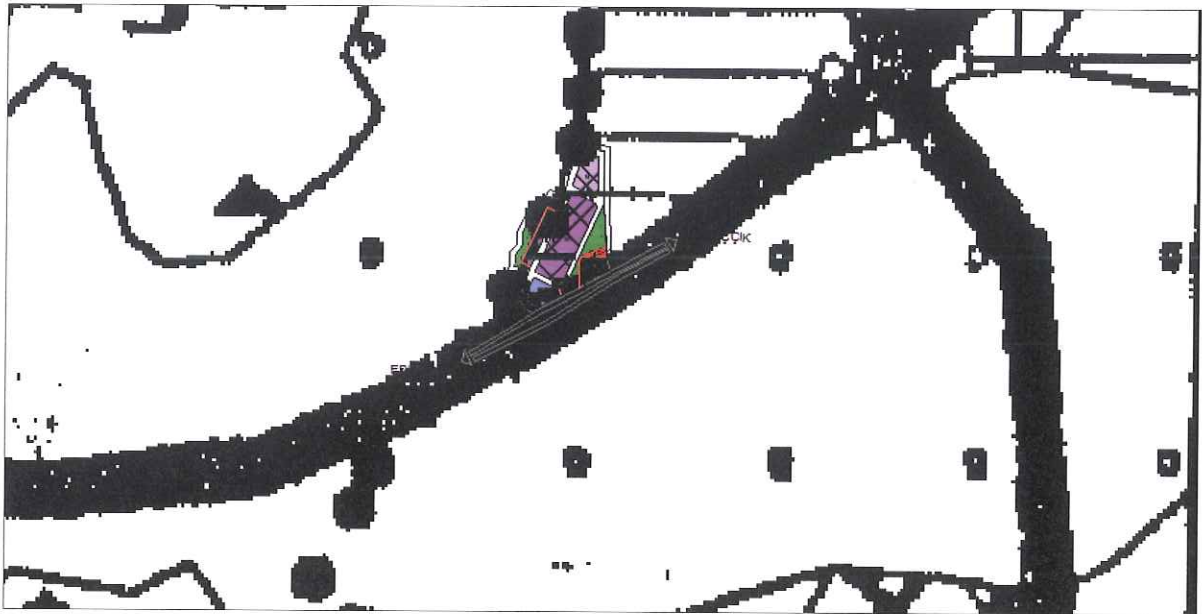
3.25- İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'nın 09.08.2021 tarih ve E-99268677-951.4.07-4530660 sayılı yazılarında; Konuyla ilgili yapılan inceleme neticesinde, imar planı çalışması yapılacak alan içerisinde mülkiyeti hazineye ait İçişleri Bakanlığına tahsisli Camikebir Mahallesi kayıtlı 174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

3.26- ESGAZ'ın 12.11.2020 tarih ve 2020GDN1824 sayılı yazılarında, söz konusu imar planı çalışması sınırları içerisinde bir adet mevcut ve bir adet de planlanan doğal gaz bölge regülatörü alanı bulunmaktadır. Mevcut ve planlanan doğal gaz bölge regülatörü alanının gösterildiği krokiler Ek-1 ve Ek-2 olarak sunulmuş olup, ilgili alanların bahsi geçen imar planı çalışması kapsamında doğal gaz bölge regülatörü alanı olarak ayrılması gerektiği ifade edilmiştir.

Alınan kurum görüşleri doğrultusunda söz konusu alanda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmış olup söz konusu parseller Küçük Sanayi Alanı olarak planlanmıştır.

4-MEVcut PLAN DURUMU:

Söz konusu alanda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Eskişehir 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içinde "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlanmıştır.



5-PLANLAMA KARARLARI:

Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Mihalıççık İlçesi, Camikebir Mahallesi kapsamaktadır. Söz konusu alan; y:626630.83-626856.66 koordinatları ile x:4414208.98-4414617.58 koordinatları arasında yer almaktadır. Nazım imar planı teklifi yapılan alan yaklaşık 5.30 hektar büyüklüğündedir. Bu parsel üzerinde "Küçük Sanayi Alanı" yapmak amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanmıştır.

İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerine göre, imar planının hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İnceleme alanı üçüncü derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Mihalıççık Belediyesi imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulması gerektiği ve bu parseller için hazırlanan onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan Nazım imar planı yaklaşık 53.083 m2 olup söz konusu alan "Küçük Sanayi Alanı" olarak düzenlenmiştir.

ALAN DAĞILIMI					
PLANLAMA ALANI	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	DEPOLAMA ALANI	BHA	YEŞİL ALAN	YOL
53083	19120.31	4812.85	3772.19	10224	15153.65

Buna göre; 19120.31 m2 Küçük Sanayi Alanı, 4812.85 m2 Depolama Alanı, 3772.19 m2 Belediye Hizmet Alanı, 10224 m2 Yeşil Alan ve 15153.65 m2 Yol alanı olarak planlanmıştır. Uygulama imar planı aşamasında bir adet trafo alanı ayrılacaktır.

Uyulması gereken bütün hususlar plan notlarında belirtilmiştir. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

İlgili Mevzuat hükümleri doğrultusunda Nazım İmar Planı teklifi tarafımdan hazırlanmıştır.

NIHAL KARAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
İmar Planı Yetkililik Grubu : A
Dosya No: 2019/004 Sicil No: 1539
Gsm : 0 543 795 26 68
Avcılar V D 01 010 3034

