

YUNUSEMRE (MİHALIÇCIK- ESKİŞEHİR)

1/5000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA

RAPORU

TADİLEN

MAYIS 2026

İÇİNDEKİLER

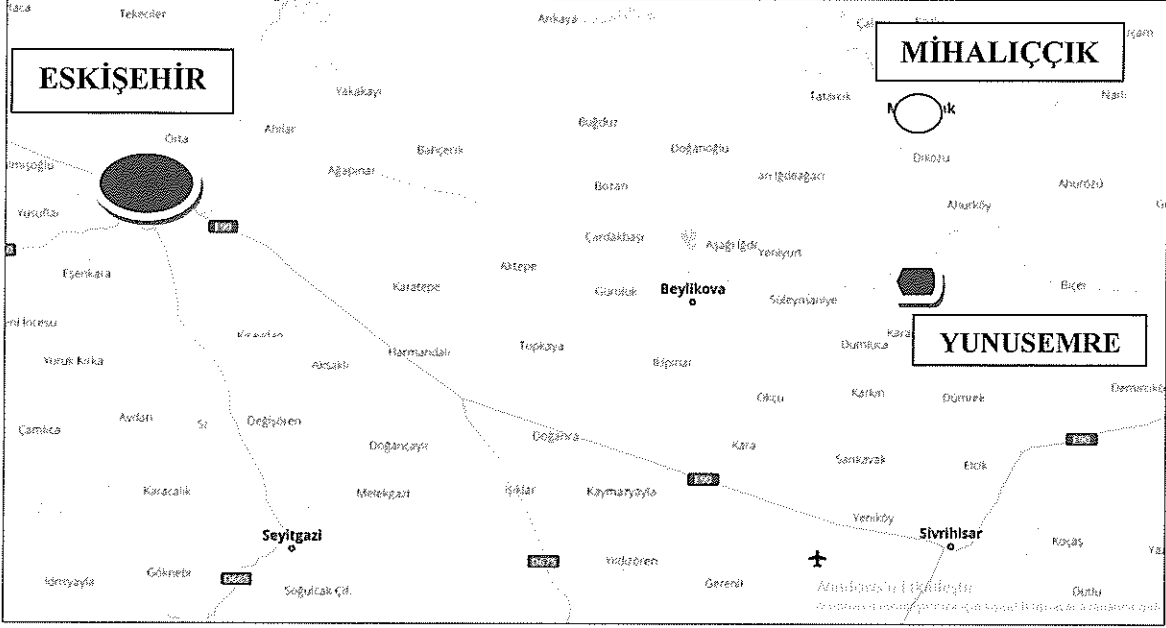
1. GENEL TANIM.....	2
2. JEOLJİK YAPI.....	4
3. MEVCUT İMAR PLANI	5
4. NAZIM İMAR PLANI GEREKÇESİ.....	6
5. NAZIM İMAR PLANI.....	8
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	14
7. PLAN NOTLARI	27

TABLULAR

Tablo 1: 1997-2024 Yılı Nüfus Sayım Sonuçları (TÜİK).....	7
Tablo 2: Nüfus Hesabı	11
Tablo 3: Nazım İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu	13
Tablo 4: Nazım İmar Planı Artan Nüfusa Göre Artan Kişi Başı Alan Tablosu	13
Tablo 5: Nazım İmar Planı Mevcut-Öneri Kişi Başı Alan Tablosu.....	14

1. GENEL TANIM

Yunusemre, Mihalıççık ilçesine bağlı bir Mahalle olup Mihalıççık ilçesine yaklaşık 20 km mesafede, güney istikametinde yer almaktadır. Eskişehir Kent merkezine ise yaklaşık 100 km mesafededir.



Doğusunda Sazak Mahallesi, batısında Cilbirt ve Adahisar Mahalleleri, güneyinde Yayla ve Karaçam Mahalleleri, kuzeyinde Kayı ve Ahurköy mahalleleri ile çevrilidir. Ankara-İstanbul demiryolu beldenin içinden, YHT ise hemen bitişiğinden geçtiğinden büyükşehirlerle bağlantısı bulunmaktadır.

Eski adı Sarıköy olan yerleşim 1074 yıllarında Selçukluların Mihalıççık, Sivrihisar dolaylarına gelmelerinden itibaren yerleşim yeri olarak bilinmektedir. Mahalle önceleri Yunusemre Türbesi civarında sonraları istasyon civarında genişlemiştir. 1946 yılına kadar Sivrihisar yerleşimine bağlı olan Sarıköy yerleşimi, Mihalıççık ilçesine bağlanmıştır. 1953 yılında Yunusemre ismini almıştır.

6 Kasım 1991 tarihinde belde belediyesi kurulmuştur. Belde halkının geçim kaynakları çiftçilik ve hayvancılıktır. Porsuk Çayı bölgeden geçtiğinden sulu tarım yapılabilir. Besicilik ve sütçülük beldenin ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Beldenin nüfus hareketleri incelendiğinde iş sahası bulunmadığından göç verdiği gözlenmektedir. Ayrıca belde lise olmadığından eğitim amaçlı göçlerin de olduğu görülmektedir.

2014 yılı mahalli seçimleri ile yürürlüğe giren "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında bütün ilçeler merkez ilçe, köyler mahalle olarak yapılandırılmıştır.

Yunus Emre'nin doğduğu yer olan Sarıköy de (bugünkü Yunus Emre) 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. Bütün yıl boyunca ziyaretçi gelen beldeye özellikle Yunus Emre Kültür ve Sanat Haftası tarihlerde yoğun bir ziyaretçi trafiğine sahip olmaktadır.

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 imkânı 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 ihtiyacının büyük bir bölümünü karşıladığı gibi diğer illere de sevkiyatı yapılmaktadır. Halen bu alanda 4 adet kömür işletmesi üretim faaliyetlerini sürdürmektedir.

İlçenin Bahtiyar köyünde, Mihaliççik 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

Üç Eksen Zemin Sondaj İnş. Müh. Müş. Hiz. Tic. Ve San. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan 14.09.2023 tarihinde Eskişehir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına esas Esas Jeolojik Etüt Raporuna göre planlama alanı;

İnceleme alanının Jeolojisini Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Porsuk Formasyonu oluşturmakta olup Kumtaşı-Kiltaşı ayrışma ürünleri olan Killi Kum ve Siltli Kil birimlerinden oluşmaktadır.

Topoğrafik eğim %0-10 / %10-20 / %20-50 arasında değişmektedir. Eğimin %0-20 arasında olduğu kesimlerde stabilite problemi beklenmemektedir. Fakat eğimin %20-50 arasında olduğu kesimlerde stabilite problemi beklenmektedir.

Yapılan arazi ve gözlemleri, sondaj çalışmaları, Jeofizik çalışmalar sonucu ve DSİ kurum görüşü dikkate alındığında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından iki kategoride değerlendirilmiştir.

- Uygun Alanlar (UA-1),
- Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Ö.A-2.1

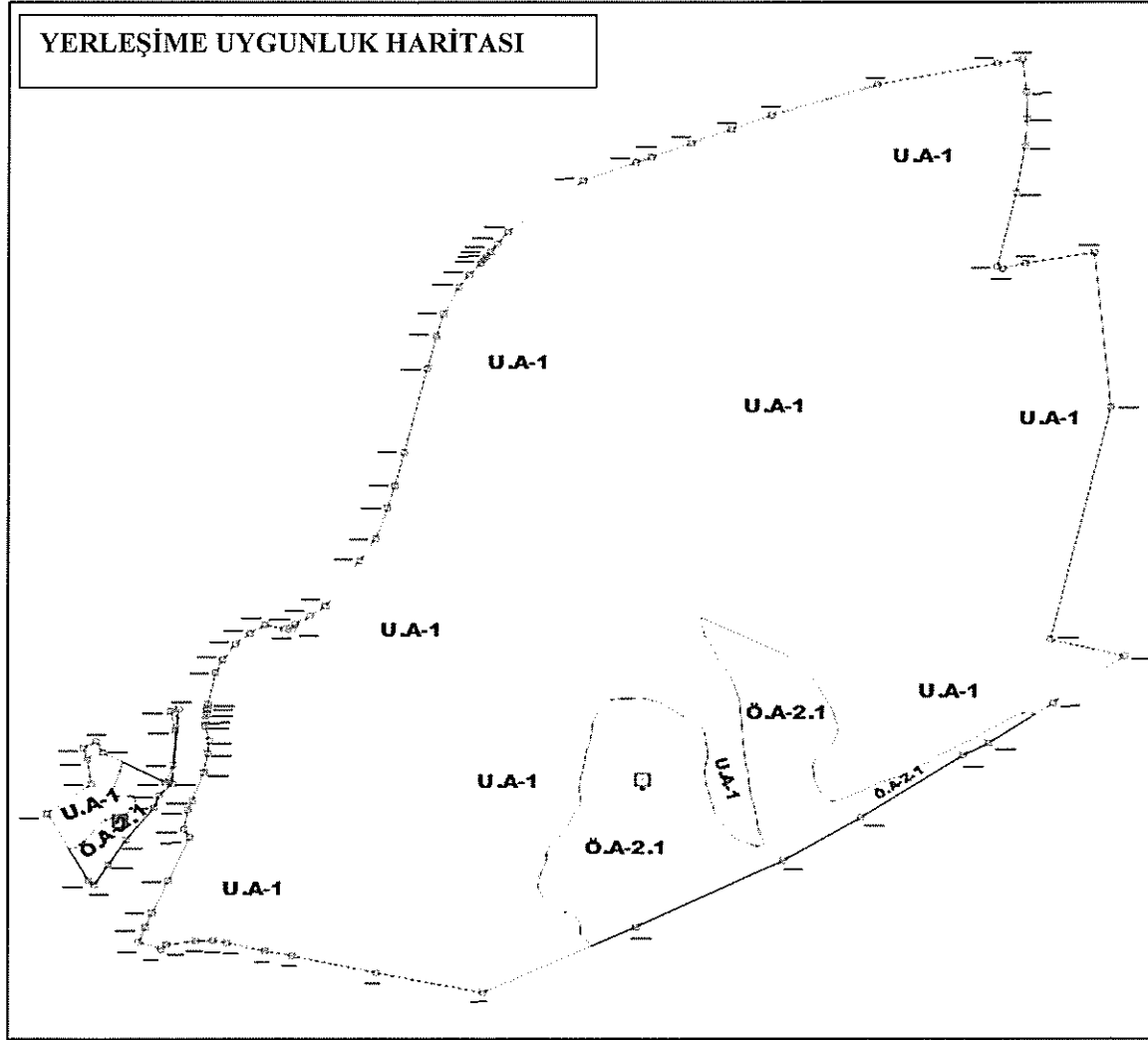
Uygun Alanlar (UA-1)

- İnceleme Alanının eğiminin %0-10 arasında yani düz ve orta eğimli olması,
- Yeraltı suyuna rastlanmadığı için sıvılaşma risk ihtimalinin bulunmaması,
- Oturma ve taşıma gücü probleminin bulunmaması,
- Yapılan arazi deneyi olan STP'lerin 1,50-1,95 m seviyelerinde en küçük N30 değerinin 50 olması,
- Jeofizik çalışmalar neticesinde temel zemini oluşturulabilecek seviyelerdeki sismik hızların yüksek olması ve buna bağlı olarak zemin hâkim titreşim periyodunun ve zemin büyütme değerlerinin düşük olması,

Nedeniyle inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar 1 olarak değerlendirilerek 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında U.A. simgesi ile gösterilmiştir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Ö.A-2.1

- Bu alandaki mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.
- Yapılaşma Esnasında ‘‘Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik’’ esaslarına uyulmalıdır.



3. MEVCUT İMAR PLANI

Beldeye ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Beldeye ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.

4. NAZIM İMAR PLANI GEREKÇESİ

Öncelikle Planlama hiyerarşisinin sağlanarak Mahalleye ait mevcut uygulama planını kapsayan alanda Nazım İmar Planı hazırlanması hedeflenmiştir. Ayrıca Mahallenin tarihi ve kültürel önemi dikkate alınarak bu yapının geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Yunus Emre, Anadolu'nun en buhranlı döneminde yaşamış olup halk bir yandan Moğol istilası altında, bir yandan da yokluk ve ümitsizlik içindeyken, felsefesi ile insanlığa ışık olmuştur. Sevginin vücut bulmuş hali olan Yunus Emre, tüm eserlerini Türkçe yazmış ve Türk dilinin bugüne gelmesini sağlamıştır. Kullandığı sade Türkçesi, şiirleri ve felsefesi ile dünya var oldukça yaşayacak olan önemli değerimiz Yunus Emre ve felsefesi ne yazık ki bugün istenilen düzeyde bilinmemektedir.

Yunus Emre'nin kabrinin bulunduğu bölgede, imar planı yaparak, Yunus Emre'nin bilinirliğini ve tanınırlığını artıracak, değerli felsefesini sonsuza kadar yaşatacak olan bir kompleks inşa edilebilmesi, bu kompleks içinde, Yunus Emre'nin yaşadığı dönemin mimari izlerini taşıyan, yaşayan müzeler, kütüphaneler, konferans salonları vb. tesisler yaparak, Yunus Emre'nin yılda bir hafta değil, her gün ziyaret edilmesini, ziyaretçi sayısının artmasının yanında ziyaretçilerin Yunus Emre'yi anlayıp tanıyabilmesi hedeflenmektedir.

Bu hedefe ulaşılabilmesinde önemli bir rol oynayacak bu kompleksi sosyal bir proje haline getirerek dışarıdan katkı sunmak isteyen kurum, kuruluş ve şahıslar ile bu projenin finansmanı sağlanacaktır. Bunun için de hedefin hissedilebilir, inanılır ve güvenilir bir hal alması gerekmektedir.

6-10 Mayıs Yunus Emre Kültür ve Sanat Haftası kapsamında düzenlenen etkinliklerin Yunus Emre Mahallesinde gerçekleşmesini sağlamak ve yılın sadece bir gününde sınırlı kalmadan, bütün bir yılın tamamına yaymak, Türk kültürünün en önemli değerlerinin başında gelen Yunus Emre'nin dünya değeri olarak tanınmasını/bilinmesini sağlamak amaçlanmaktadır. Yılın sadece bir gününde yapılan etkinliğin haftalara ve yılın tamamına yaymak üzere bu etkinliklerin yapılabileceği mekanların bölge içinde yapılması amaçlanmıştır. Oluşturulan bu alanlar ile, şehir merkezi-Türbe arasında bütünlük sağlanması amaçlanmıştır.

Bölgede bu etkinliklerin ve tanıtım alanlarının, konferans salonlarının yapılabileceği alanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca Yunus Emre ziyaretlerinin gününbirlik ziyaretin ötesinde, kültür turizmüne dönüşmesini sağlayacak alt yapının da bölge içinde yer alması gerekmektedir.

Yunusemre Mahallesi'nin yıllara göre TÜİK nüfus verilerine bakıldığında giderek azalma eğilimi gösterdiği görülmektedir.

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin sonuçlarına göre nüfus 672 kişidir. Oysa mahallenin 1997 yılı nüfusu 1204 kişidir.

Hazırlanan Nazım İmar Planı çalışmasında planlama alanı içindeki konut alanları ve öngörülen yoğunluklar dikkate alındığında ortalama kapasite nüfus yaklaşık **7.590 kişi** olarak belirlenmiştir. Nüfusun hesaplanmasında, Konut + Ticaret Alanlarında konut oranı maksimum %50 olarak hesaba dahil edilmiştir.

Belediye yönetiminin önderlik yaparak tarım ve hayvancılığı desteklemesi ve turizm olanaklarının ortaya çıkarılarak çeşitliliğinin artırılması ile nüfus göçünün tersine çevrilmesi hedeflenmektedir.

Yıl	Mahalle Nüfusu
2025	584
2024	597
2023	626
2022	621
2021	648
2020	672
2019	691
2018	657
2017	677
2016	704
2015	754
2014	713
2013	770
2007	1034
2000	2029
1997	1204

Tablo 1: 1997-2024 Yılı Nüfus Sayım Sonuçları (TÜİK)

Gerek madencilik gerek turizm gerek tarım ve hayvancılık potansiyeli, akademik ve siyaseten desteklendiğinde bu amacın gerçekleştirilebilir olduğu görülmektedir.

Yunusemre ve onun felsefesi, tarım ve hayvancılığın akademik olarak desteklenmesi amacıyla üniversite yönetimleri ile yapılan görüşmeler sonunda bölgede bazı bölümlerin açılabilceği gündeme geldiğinden ihtiyacı karşılamak üzere bir Üniversite alanı oluşturulmuştur.

Bunun dışında mevcut imar planlarında yetersiz kalan donatı alanları ihtiyaç duyulan alana göre artırılmıştır.

5. NAZIM İMAR PLANI

Hazırlanan Nazım İmar Planı ile, planlama alanında hâkim ekonomik faaliyetlerin tarım ve hayvancılığa dayandığı, mahalle nüfusunun önemli bir kısmının geçimini bu sektörlerden sağladığı dikkate alınarak; üretim faaliyetlerinin dağılık yapıdan çıkarılarak daha verimli, kontrollü ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşturulması amacıyla alanın kuzeydoğusunda Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı planlanmıştır. Söz konusu alan ile; köy halkının yürüttüğü tarımsal ve hayvansal üretim faaliyetlerinin bir arada organize edilmesi, üretim–işleme–depolama süreçlerinin bütüncül bir yaklaşımla ele alınması ve katma değeri yüksek üretim modeline geçişin sağlanması hedeflenmektedir.

Planlama alanının kuzeydoğusunda; bölgenin doğal kaynakları, tarımsal üretim potansiyeli ve yerel ekonomik yapısı dikkate alınarak, özellikle tarıma dayalı sanayi faaliyetlerinin (mantar işlenmesine yönelik tesisler başta olmak üzere) gelişimine imkân sağlayacak şekilde Sanayi Alanı planlanmıştır. Bu kapsamda önerilen sanayi alanı ile; yerel üretimin işlenerek ekonomik değere dönüştürülmesi, istihdam olanaklarının artırılması, göçün azaltılması ve bölgenin üretim–lojistik kapasitesinin planlı bir biçimde geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Mahalle ölçeğinde hizmet verimliliği ve ulaşım ağının optimize edilmesi gözetilerek; mevcut durumda Atatürk Caddesi'nde yer alan terminal alanı, erişilebilirlik ve ana ulaşım akslarına bağlantı kriterleri doğrultusunda değerlendirilmiş, ana karayolu bağlantısının daha güçlü olduğu alana taşınarak yeniden planlanmıştır. Bu düzenleme ile ulaşım sürekliliğinin sağlanması ve bölgesel erişilebilirliğin artırılması hedeflenmektedir.

Mevcut yapılaşmalar, taşkın alanları, jeolojik açıdan uygun olmayan alanlar ve önlemler alanlar gibi eşikler plan kararlarının oluşmasında etkili olmuştur.

Planlama alanında mevcut sosyal donatı ile aktif yeşil alanlar, artan nüfus projeksiyonu ve yaşam kalitesi kriterleri doğrultusunda yeniden değerlendirilmiş; yapılan düzenlemeler ile bu alanların nicelik ve nitelik açısından iyileştirilmesi sağlanmıştır.

Mevcut imar planında yer alan yerleşik konut alanları ile gelişme konut alanları, yeni imar planında da genel olarak korunmuştur.

Planlama alanının doğusuna Regülatör Alanı planlanmıştır.

Mahallede mekânsal bütünlük sağlamayan küçük sanayi alanı kaldırılmış; ayrıca Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda yol kenarı koruma kuşağında kalan spor alanı plan kararlarından çıkarılmıştır.

Planlama bölgesinin tarımsal ve hayvancılık potansiyelinin bilimsel yöntemlerle desteklenmesi ve bölgesel kalkınma hedeflerine katkı sağlanması amacıyla; ilgili yükseköğretim kurumlarıyla yapılan ön değerlendirmeler neticesinde, bölgede bu ihtisas alanlarına yönelik akademik birimlerin kurulma potansiyeli tespit edilmiştir. Bu potansiyeli karşılamak üzere, planda ilgili mevzuata uygun büyüklükte bir Yükseköğretim Tesisi Alanı fonksiyonu oluşturulmuştur.

Kuzeybatıda, türbenin güneyinde planlanan Belediye Hizmet Alanı'nda, yerel tarımsal üretim değerlerinin korunması ve ekonomik değere dönüştürülmesi amacıyla, ata tohumlarına dayalı üretim süreçlerinin desteklenmesine yönelik kararlar geliştirilmiştir. Bu kapsamda; bölgede uzun yıllar süren çalışmalar sonucunda elde edilen ve tescillenen yerel buğday türünden üretilen ürünlerin işlenmesi ve halka sunulmasına imkân sağlayacak üretim yapılarının oluşturulması öngörülmüştür. Söz konusu yaklaşım ile yerel üretim zincirinin güçlendirilmesi, tarımsal sürekliliğin sağlanması, istihdam olanaklarının artırılması ve kırsal kalkınmanın desteklenmesi hedeflenmektedir.

Planlama alanı içerisinde yer alan 225 ada 10 parsel numaralı, mülkiyeti Mihaliççik Belediyesi'ne ait taşınmaz üzerinde; sosyal belediyecilik anlayışı doğrultusunda, ihtiyaç sahibi vatandaşlara yönelik hizmet sunulmasını sağlamak amacıyla Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır.

T.C. Eskişehir Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün E-58469414-754-13295348 sayılı yazısında; bölge gençlerinin sportif faaliyetlerini ve sosyal gelişimlerini destekleyecek

alanlara ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir. Bu doğrultuda; gençlerin ihtiyaçlarını karşılamak, sosyal etkileşimi artırmak ve gençlik kampları gibi organizasyonlara olanak sağlamak amacıyla, yerleşimin kuzey bölgesinde erişilebilirliği yüksek bir konumda “Kamu Hizmet Alanı” planlanmıştır.

5.1) Nazım İmar Planı Nüfusu

Eskişehir'deki hane halkı büyüklüğü 2.56 kişi olup (TÜİK); Mihalıççık'ta bu oran yaklaşık 2,1 kişidir. Kişi başına düşen konut alanı; 70 m²'dir. Mevcut yapı stokunun tamamının yıl boyunca kullanılmadığı, birçok meskenin boş olması ve yılın belli günlerinde doluluk oranının yükseldiği görülmektedir.

Mevcut Uygulama İmar Planında planlanan konut alanları düşük yoğunluklu (A-2), Konut + Ticaret Alanlarında zemin katlar ticaret, normal katlar konut olacak şekilde alanlardan oluştuğu görülmüştür. Hazırlanan Nazım İmar Planı da bu doğrultuda, mevcut plana uygun olarak hazırlanmıştır. Gelişme konut alanlarında, toplu konut yapılabilmesi için orta yoğunluklu, geri kalan kısmı ise düşük yoğunluklu olarak planlama yapılmıştır.

Yapılan planlama çalışmasında planlama alanı içindeki konut alanları ve yoğunluklar dikkate alındığında kapasite nüfus yaklaşık 7.590 kişi olarak belirlenmiştir. Plan hedef yılı olarak 2040 yılı kabul edilmiştir.

Nüfus hesaplamalarında; konut alanlarının büyüklükleri ile plan kararlarında verilen kişi/ha cinsinden yoğunluk aralıkları esas alınmış, her kullanım türü için minimum, maksimum ve ortalama yoğunluk kabulleri belirlenmiştir. Alan (ha) × yoğunluk (kişi/ha) yöntemiyle hesaplanan değerler üzerinden projeksiyon nüfusa ulaşılmıştır. Bu kabuller ve hesaplama yöntemi tablo halinde gösterilmiş olup, 7.590 kişi mertebesindeki plan nüfusu bu şekilde elde edilmiştir.

Yunusemre Mahallesi'nin mevcut nüfus yapısı incelendiğinde, geçmiş yıllarda yaşanan nüfus kaybının temel nedeninin iş olanaklarının sınırlı olması ve sosyal donatı eksikliğine bağlı dış göç olduğu görülmektedir. Hazırlanan Nazım İmar Planı ile bu nedenlerin ortadan kaldırılmasına yönelik somut ve mekânsal karşılığı olan kararlar üretilmiştir.

Plan kapsamında; tarım ve hayvancılık tesis alanı, sanayi alanı, lojistik tesis alanı ve TCDD bağlantılı fonksiyonlar ile doğrudan istihdam yaratacak alanlar planlanmıştır. Bu alanların faaliyete geçmesiyle birlikte, başta çevre mahalleler ve Mihalıççık ilçe merkezi olmak üzere, yakın çevreden nüfusun yerleşim alanına yönelmesi öngörülmektedir.

Bununla birlikte Yunus Emre'nin tarihi, kültürel ve manevi değeri temel alınarak geliştirilen kültürel tesis alanları, konaklama ve turizm odaklı plan kararları sayesinde, yerleşimin gününbirlik ziyaret edilen bir alan olmaktan çıkarılarak sürekli yaşam ve hizmet üreten bir merkeze dönüşmesi hedeflenmektedir. Bu dönüşümün, özellikle hizmet sektörü ve yerel ticaret üzerinde kalıcı nüfus artışı yaratacağı değerlendirilmektedir.

Öngörülen nüfus artışı, planlama alanında kişi başına düşen sosyal donatı, açık ve yeşil alan standartları dikkate alınarak hesaplanmış; eğitim, sağlık, kültürel tesis ve teknik altyapı alanları artan nüfusu karşılayacak şekilde planlanmıştır. Bu yönüyle plan, yalnızca nüfusu artırmayı değil, nitelikli ve sürdürülebilir bir yerleşim yapısı oluşturmayı esas almaktadır.

NÜFUS HESABI							
MEVCUT İMAR PLANI							
KULLANIM	ALAN	İNŞAAT ALANI			NÜFUS		
KONUT GEL-A2 (0.40)	355478.23	142191.29			2031		
KON MEV-A2 (0.80)	294484.67	235587.74			3366		
KON MEV-B2 (1.5)	12221.27	9165.95			131		
TİCARET-B3 (1.5)	17225.41	25579.73			365		
TİCARET-A2 (0.75)	4413.73	1765.49			25		
	683823.31				5918		
NAZIM İMAR PLANI							
	ALAN	YOĞ. ARALIĞI	MİN. YOĞ.	MAX. YOĞ.	MİN. NÜFUS	MAX. NÜFUS	ORT. NÜFUS
KONUT GEL DÜŞÜK	173682.53	51-120	51	120	886	2084	1485
KONUT GEL ORTA	24886.41	121-250	121	250	301	622	462
KONUT MEV DÜŞÜK	511038.5	51-150	51	150	2606	7666	5136
KONUT MEV ORTA	17125.88	151-300	151	300	259	514	386
KONUT + TİCARET	24151.91	51-150	51	150	62	181	121
	750885.23				4113	11067	7590

Tablo 2: Nüfus Hesabı

*Konut + Ticaret Alanlarında maksimum konut kullanımını %50 olduğundan alan büyüklüklerinin %50'si baz alınarak hesaplama yapılmıştır.

5.2) Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Nazım İmar Planda mevcut plan nüfusunu artırmak hedeflenmiştir. Ancak mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, planda öngörülen nüfus hedefine ulaşılmadığı görüldüğünden; yapılacak plandaki nüfus hedefine ulaşmak için alanda kentsel çekim yaratmak

hedeflenmiştir. Bu nedenle sosyal donatı alanları (eğitim, sağlık, kültürel tesis 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; Planda konut alanlarında yapılan düzenlemeler neticesinde artan 1.672 kişilik nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları ise planlanmıştır. (Tablo 3)

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Mihalicçık ilçesi Yunus Emre Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
PLANLAMA ALANI	1675741.08 (m2) (167.57 ha)	
NÜFUS	Mevcut Plan Nüfusu: 5.918 kişi	Nazım İmar Planı Nüfusu: 7.590 kişi
ALAN ADI	MEVCUT PLAN (m2)	YENİ PLAN (m2)
Ağaçlandırılacak Alan	218916.07	55051.68
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0	1159.55
Belediye Hizmet Alanı	3971.82	43954.15
Eğitim Alanı	23548.11	49646.41
İbadet Alanı	3433.77	3533.97
Kamu Hizmet Alanı	67297.62	39462.8
Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğ. Göre) Düşük (51-120 Kişi/Ha)	355478.23	173682.5
Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğ. Göre) Orta (121-250 Kişi/Ha)	0	24886.41
Mevcut Konut Alanı (Brüt Yoğ. Göre) Düşük (51-150 Kişi/Ha)	294484.67	511038.5
Mevcut Konut Alanı (Brüt Yoğ. Göre) Orta (151-300 Kişi/Ha)	12221.27	17125.88
Ticaret-Konut Alanı	21639.15	24151.91
Kültürel Tesis Alanı	13910.18	14943.27
Lojistik Tesis Alanı	0	22443.91
Mezarlık Alanı	0	22618.85
Otogar	4215.83	5607.04
Otopark	0	1898.1
Park	90889.15	89246.53
Pasif Yeşil Alan	0	4115.69
Sağlık Alanı	6389.24	11460.78

Tarım Alanı	72792.43	56849.57
Ticaret Alanı	3917.56	2499.96
Yükseköğretim Alanı	0	8893.52
Rekreasyon Alanı	0	31313.3
Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	35758.38	8018.38
Sanayi Alanı	0	10392.36
Askeri Alan	0	21206.11
Ana İstasyon (Gar)	94819	85786.5
Depolama Alanı	14381.94	6363.91
Regülatör Alanı	0	2063.29
Teknik Altyapı Alanı	0	534.05
Spor Alanı	31752.98	0
Konaklama Alanı	5513.34	0
Pazar Alanı	4625.83	0
Küçük Sanayi Sitesi	14102.86	0
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	5898.43	0
	1399957.86	1349948.91

Tablo 3: Nazım İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

ARTAN NÜFUSA GÖRE ARTAN KİŞİ BAŞI ALAN TABLOSU					
ALAN ADI	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	ARADAKİ FARK	ARTAN NÜFUS	ARTAN NÜFUSA GÖRE ARTAN KİŞİ BAŞI ALAN (m2)
EĞİTİM ALANI	23547.36	49646.41	26099.05	1672	15.61
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	90889.15	120559.83	29670.68	1672	17.75
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	6389.24	11460.78	5071.54	1672	3.03
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	13910.18	14943.27	1033.09	1672	0.62
İBADET YERİ	3433.77	3533.97	100.2	1672	0.06
TEKNİK ALTYAPI	0	534.05	534.05	1672	0.32
	138169.7	200678.31	62508.61		

Tablo 4: Nazım İmar Planı Artan Nüfusa Göre Artan Kişi Başı Alan Tablosu

MEVCUT-ÖNERİ KİŞİ BAŞI ALAN TABLOSU					
ALAN ADI	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	MEVCUT KİŞİ BAŞI ALAN (m2)	ÖNERİ KİŞİ BAŞI ALAN (m2)	STANDART (m2)
EĞİTİM ALANI	23547.36	49646.41	3.98	6.54	6.5
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	90889.15	120559.83	15.36	15.88	10
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	6389.24	11460.78	1.08	1.51	1.5
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	13910.18	14943.27	2.35	1.97	0.75
İBADET YERİ	3433.77	3533.97	0.58	0.47	0.5
TEKNİK ALTYAPI	0	534.05	0.00	0.07	1
	138169.70	200678.31			

Tablo 5: Nazım İmar Planı Mevcut-Öneri Kişi Başı Alan Tablosu

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması öncesinde ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmış olup planlamaya yansıtılmıştır. Bu kapsamda;

6.1- T.C. Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 10.03.2026 tarihli ve E-80086111-400-15092538 sayılı yazısı ekinde yer alan İnceleme Raporu'nda kurum görüşleri şu şekilde belirtilmiştir:

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğüne yapılan incelemede; planlama çalışması yapılacak alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı içinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Yapılacak planlama çalışmasında Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği bildirilmiştir. Ayrıca planlar onaylanmadan önce e-plan otomasyon sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası (PİN) alınması ve planlar kesinleştikten sonra 15 gün içinde İl Müdürlüğüne gönderilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğüne yapılan incelemede; söz konusu imar planı çalışmaları hakkında ÇED Yönetmeliği hükümleri uyarınca bir işlem yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak planlama sonrası yönetmelik kapsamına giren bir proje

olması durumunda, herhangi bir yatırıma başlanmadan önce anılan yönetmelik hükümleri uyarınca tekrar başvuru yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan arşiv incelemesinde; alan içerisinde herhangi bir doğal sit kararına, tescilli tabiat varlığına rastlanılmamış ve Özel Çevre Koruma Bölgesi bulunmadığı belirtilmiştir. Buna karşın, alanda korunması gerekli herhangi bir tabiat varlığı unsuruna rastlanması halinde 2863 sayılı Kanun gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe bilgi verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Eskişehir Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce yapılan incelemede; görüş sorulan alanın 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanlar ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer almadığı bildirilmiştir.

Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan incelemelere göre; mülkiyeti Hazineye ait olan ve Konut Alanı, Ticaret Alanı, Otogar Alanı ve Küçük Sanayi Alanı gibi fonksiyonlara sahip taşınmazların; taslak planda Kamu Hizmet Alanı, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Otogar Alanı olarak değiştirilmesinin Hazine hak ve menfaatlerine aykırı olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca planlı bazı Hazine taşınmazlarının plan sınırı dışında bırakılmasının Hazine hak ve menfaatlerine aykırı olduğu ve TOKİ'ye devir aşamasında olan taşınmazlar için ilgili kurumdan görüş alınması gerektiği ifade edilmiştir.

Mihalıççık Kaymakamlığı Milli Emlak Servis Şefliği tarafından gönderilen 10.02.2026 tarihli yazı ile; Milli Emlak Müdürlüğü'nün görüşünde belirtilen olumsuzlukların giderilmesi, bu durumun düzeltilmesi halinde işlemlerin tekrar değerlendirileceği bildirilmiştir.

6.2- Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü 20.05.2024 tarihli ve E.95386480-754/1531017 sayılı yazısında; planlama alanının Mihalıççık (Polatlı-Sivrihisar) Ayrımı İl Yolu güzergahında kaldığı, bölgede proje çalışmalarının devam ettiği belirtilmiştir. Bu kapsamda; kamulaştırma sınırları belirlendiğinde imar planlarında değişiklik yapılacağı kabul edilmesi ve plan notlarına eklenmesi, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacağına dair maddelerin plan notlarına eklenmesi, inşaat öncesi Geçiş Yolu İzin Belgesi için kurumdan tekrar görüş alınması ve bu hususunda plan notlarına eklenmesi ayrıca taslak planların meclis onayından önce yeniden kuruma sunulması şartıyla sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.3- Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2024 tarih ve 1668168 sayılı yazılarında; söz konusu (26-27) KKNo'lu Mihalıççık (Polatlı-Sivrihisar) Ayr. İl Yolu yeni proje güzergahında Km: 72+452-72+472 arasında yer alan mevcut YHT köprüsünün kullanılması hedeflenerek proje hazırlanmış ve Karayolları Genel Müdürlüğüne onaylanmıştır. Onaylı projede herhangi bir değişiklik yapılmamakta olup, yapılacak Revizyon İmar Planı çalışmasında yol projesine uyulması gerektiği ifade edilmiştir.

6.4- Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 21.03.2025 tarihli ve E.95386480-754/1775715 sayılı yazısında; Eskişehir ili, Mihalıççık ilçesi, Yunusemre Mahallesinde hazırlanan "İmar Planı, Değişikliği ve Revizyonu" taslağında YKK sınırının yanlış belirlendiği ve kavşak projesinin dikkate alınmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda; iletilen taslak kamulaştırma sınırlarının ve yol projesinin plana işlenmesi, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulması ve planlar belediye meclis onayına sunulmadan önce yeniden Bölge Müdürlüğünden görüş alınması şartıyla uygun olduğu ifade edilmiştir.

6.5- Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 03.12.2025 tarih ve 1991188 sayılı yazılarında; İmar planı alanının (26-27) KKNo'lu Mihalıççık- (Polatlı-Sivrihisar) Ayr. İl Yolu güzergahında yer aldığı ve ada kenarı kamulaştırma sınırına uygun olarak düzenlenmediği tespit edilmiştir. Onaylı Yunus Emre kavşağına ilişkin taslak kamulaştırma sınırı yeniden düzenlenmiş olup imar planı taslağının yeni kamulaştırma sınırına göre düzenlenmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak planda ve lejant bölümünde gösterilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

6.6-TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün E-25552722-754-905395 sayılı yazılarında; bahse konu alanın Ankara-İstanbul Hızlı Tren Hattı ile Ankara-İstanbul Konvansiyonel Demiryolu hattı arasında kaldığı anlaşılmıştır. Yapılacak çalışmalarda; mülkiyet sınırlarının korunması, demiryolu hattının görüş istenilen alana yakın olan demiryolu rayından itibaren yanıcı, patlayıcı ve parlayıcı tesisler için 30 metre diğer kullanım kararları için 15 metre, her halükarda mülkiyet sınırlarından itibaren 5 metrenin altına inmeyecek şekilde çekme mesafesinin bırakılması, bu alan içinde bulunan hemzemin geçidin kapatılması için üstgeçit planlamasının yapılması, Teşekkül hattı üstünden ve altından yapılacak geçişler için Teşekkülünüzce yayımlanan 107 nolu Genel Emir ile TS 13643'de belirtilen hususlara riayet edilmesi ve Teşekkülün sanat

yapıları menba ve mansap kısımlarında su akışını engelleyecek herhangi bir çalışma yapılmaması gerektiği ifade edilmiştir.

6.7- TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün 06.05.2025 tarih ve E-25552722-754-1245371 sayılı yazısında; Mihaliççık İl yolu Km:72+452-72+472 arasında yer alan mevcut YHT köprüsünün mevcut haliyle kullanılması veya yanına yeni köprü yapılmasının uygun olduğu, mevcut köprü'nün tek taraflı genişletilmesinin teknik olarak uygun olmadığı, bölgedeki Yunusemre Lojistik Merkezi dikkate alınarak mülkiyet sınırlarının korunması ve planlarda "TCDD Alanı" olarak gösterilmesi gerektiği, ileride ek hatlar yapılabileceği ve demiryolu üzerinden veya altından yapılacak geçişlerde genel emirler, koridor genişlikleri, güvenlik mesafeleri ile yanıcı ve patlayıcı maddelere ilişkin tedbirlere uyulması gerektiği ifade edilmiştir.

6.8- TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün 07.04.2026 tarihli ve E-25552722-754-1576968 sayılı yazısında; Mihaliççık ilçesi Yunusemre Mahallesi'nde yürütülen imar planı çalışmalarına ilişkin olarak; kurum mülkiyet sınırlarının korunması, hazırlanan planda gar ve istasyon sahasının "Gar ve İstasyon Alanı", demiryolu hattının bulunduğu alanın ise "Demiryolu Alanı" olarak tanımlanması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, demiryolu hattı altından veya üstünden yapılacak geçişlerde kurumun 107 nolu Genel Emri ile TS13643 standartlarında belirtilen hususlara uyulması, Teşekkülce yayımlanan 828 nolu tamim hükümlerine riayet edilmesi ve ilgili mevzuatta yer alan yapı yaklaşma mesafelerine uyulması gerektiği bildirilmiştir.

6.9- TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün 22.05.2026 tarihli ve E-25552722-754-1621958 sayılı yazısında; "Demiryolu Alanı" kullanım tanımının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde karşılığı bulunmadığından uygulamada tereddüt yaşandığı ifade edilmiş; bu doğrultuda demiryolu hattına ilişkin alanların da "Gar ve İstasyon Alanı" olarak düzenlenmesi teklifi uygun görülerek, Yunusemre İstasyon Sahası ile demiryolu güzergah alanlarının "Gar ve İstasyon Alanı" olarak planlanması uygun bulunmuştur.

6.10- Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 26.12.2025 tarihli ve E-62535436-045.99-1601313 sayılı yazısında; söz konusu planlama alanının herhangi bir "Afete Maruz Bölge" kararı içerisinde kalmadığı ve müdürlüğe tahsisli taşınmazlar arasında yer almadığı belirtilmiştir. Afet Risk Azaltma Sistemi (ARAS) üzerinden yapılan sorgulamada;

alanın heyelan duyarlılığının çok düşük olduğu, kaya düşmesi açısından bir duyarlılık taşımadığı ve deprem yer ivmesi değerinin yaklaşık 0.185 Gal olduğu tespit edilmiştir. Planlama sürecinde ve yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği bildirilmiştir.

6.11- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 26106802-045-E.3239015 sayılı yazılarında; söz konusu planlanan ilave ve revizyon imar planı alanında Kuruluş tasarrufunda mevcut veya planlanan bir boru hattı ya da tesis bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.12.- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı E-31325917-045.99-126232 sayılı yazısında; planın arazi + 30 metre yüksekliği aşmaması durumunda elektronik sistemlere ve uçuş usullerine olumsuz bir etkisi olmayacağı; yüksekliğin 30 metreyi aşması durumunda ise inşaaata başlanmadan önce koordinat ve deniz seviyesinden yükseklik bilgileriyle yeniden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

6.13- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü 21.01.2026 tarih E-99762936-622.02-6777142 sayılı yazılarında; imar planı yapılacak saha içerisinde Kayakıran Deresi ve Porsuk Çayı bulunmaktadır. Kayakıran deresinin AA-BB kesitleri arasında yatak genişliği yeterli olup korunmalıdır. İşletme ve bakım faaliyetlerinin gerçekleştirilebilmesi için dere şev üstünden itibaren en az 6 metre genişlikte işletme ve bakım yolu bırakılmalı ve bu yol imar planlarına işlenmelidir. Porsuk Çayının da taşkın etki sahası ekli haritada işaretlenmiş olup bu kısım da imar planında yapı yasaklı alan olarak işlenmeli ve bu alanda yapılaşmaya müsaade edilmemesi gerektiği ifade edilmiştir.

6.14- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı 16.01.2026 tarihli ve E-58336634-045.99-377077 sayılı yazısında; Eskişehir ili, Mihaliççık ilçesi, Yunusemre Mahallesiinde planlanan ilave ve revizyon imar planı çalışmasına ilişkin olarak; rüzgar, güneş, jeotermal ve biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesisleri başvurularının değerlendirilmesi için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden nihai görüş alınması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, Bakanlığa bağlı ve ilgili kuruluşlardan gelen yazıların ekte sunulduğu ve bu yazılarda belirtilen teknik hususların planlama sürecinde dikkate alınması gerektiği ifade edilmiştir.

6.14.1. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim ve Piyasa İşlemleri Daire Başkanlığı 67710219-405.02.99-E.3241876 sayılı yazısında; Eskişehir ili, Mihaliççık ilçesi, Yunusemre Mahallesiinde yapılacak planlama alanında BOTAS' a ait mevcut veya planlanan herhangi bir doğal gaz boru hattı ve tesisinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.14.2. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü 06.01.2026 tarihli ve E-31284099-101.29.00.00-2026010723 sayılı yazısında; Eskişehir ili, Mihaliççık ilçesi, Yunusemre Mahallesi sınırları içerisindeki yaklaşık 215,79 hektarlık planlama alanının ER:2396626 sayılı IV. grup işletme ruhsat sahası ile çakıştığını tespit etmiştir. İmar planı çalışması, alanın köy yerleşik sınırları içerisinde kalması nedeniyle madencilik faaliyetlerine kısıt oluşturmayacağı öngörüldüğünden olumlu mütalaa edilmiştir. 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca yatırım projelerinin madenciliği imkânsız kılması durumunda Bakanlıkça alınacak bir "Kamu Yararı Kararı" ile öncelik belirlenebileceği hatırlatılmıştır. Bu kapsamda; mevcut maden haklarının korunması, sahadaki faaliyetlerin aksatılmaması ve ileride doğabilecek hukuki ihtilafların önlenmesi için maden mevzuatı hükümlerine titizlikle uyulması gerektiği ifade edilmiştir.

6.14.3. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı 02.01.2026 tarihli ve E-65116061-045.01-589990 sayılı yazısında: Görüş talep edilen alana ilişkin jeoloji, diri fay ve heyelan haritalarına Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS) ve Kurum arşivlerinden erişilebildiği, deprem ve diğer doğal afet riskleri dikkate alınarak işlem tesis edilmesi gerektiği belirtilmiş olup, Kurumun ileride yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak kaydıyla söz konusu alanda Kurum çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.14.4. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı E-92914634-754-3521550 sayılı yazısında; planlama alanında Kuruluşun mevcut veya yapım aşamasında herhangi bir tesisi bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.14.5. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü Etüt Proje ve Arama Dairesi Başkanlığı E-94160634-045.99-5087105 sayılı yazısında; söz konusu çalışma alanında kuruma ait herhangi bir ruhsat sahası bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.14.6. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı E-21444380-756.99-505901; yapılan inceleme neticesinde, bahsi geçen alanda Genel Müdürlüğe ait herhangi bir yatırım bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.15.- ESGAZ 2026GDN8572 sayılı yazısında; Eskişehir ili, Mihaliççık ilçesi, Yunusemre Mahallesinde yapılacak ilave ve revizyon imar planı çalışmasına yönelik olarak; planlama alanı içerisinde kalan mevcut ve planlanan doğal gaz hatlarına ait sayısal verilerin paylaşıldığı belirtilmiştir. Yapılacak imar planı çalışmaları doğrultusunda, Kuruma ait altyapı tesislerinin korunması, bu verilerin imar planına işlenmesi ve gerçekleştirilecek olası imar planı değişikliklerinin süreç içerisinde Kuruma bildirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

6.16.- Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Turizm İşleri Şube Müdürlüğü E-63282923-304.01.01-7729691 sayılı yazısında; alanın termal turizm merkezleri sınırları içerisinde kalmadığı, ancak 2863 sayılı Kanun uyarınca Koruma Bölge Kurulu uzmanlarınca yerinde inceleme yapılması ve bu görüşler kesinleşmeden herhangi bir inşai faaliyette bulunulmaması gerektiği ifade edilmiştir.

6.17.- Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 30.12.2025 tarihli ve E-62732874-451.03-7597118 sayılı yazısında; Eskişehir ili Mihaliççık ilçesi, Yunusemre Mahallesi sınırları içerisinde yapılması planlanan İlave ve Revizyon İmar Planı çalışması incelenmiş olup, söz konusu koordinatlar üzerinde Müdürlük tarafından planlanmış bir proje bulunmadığı belirtilmiştir. Bu kapsamda, imar planı yapılmasında kurum açısından herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

6.18.- ESKİ Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı E-26339129-754-89083 sayılı yazısında; söz konusu alanın incelendiği ve içerisinde bulunan mevcut ile planlanan altyapı tesislerinin ekte sunulduğu belirtilmiştir. Planlama aşamasında mevcut ve projeksi yapılmış hatlarının dikkate alınması, çalışmalarda bu hatlara zarar verilmemesi ve olası hasarların karşılanması gerektiği ifade edilmiştir.

6.19.- Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü E-42244183-304.01.01-7758242 sayılı yazısında; sit sınırları içerisinde her türlü fiziki müdahale için Kurul izni alınması gerektiği, sit dışındaki alanlarda planlama yapılmasında sakınca olmadığı, ancak

çalışmalar sırasında bir kültür varlığına rastlanırsa Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

6.20.- Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü E-42909868-754-992140 sayılı yazısında; ilave imar planı alanında vakıf taşınmazı bulunmadığı; ancak mevcut imar planlı alanda 638 ada 1 parsel, 637 ada 1 parsel ve 636 ada 1 parselin (Yunusemre Türbesi) yer aldığı belirtilerek, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. Maddesi ile Vakıflar Yönetmeliği'nin 180. Maddesine göre işlem yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

6.21.- Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın E-40190188-754-5691127 sayılı yazısında; Bölge Başkanlığı, yetkili komutanlıklar ve müdürlükler nezdinde yapılan incelemeler ve koordineler neticesinde; söz konusu planlama alanında Askerî Alan, Askerî Yasak ve Güvenlik Bölgeleri, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Askerî Havaalanı Mania Planı bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.22.- Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü 04.12.2025 tarih E-31003881-265.99-17397667 sayılı yazısında, yapılan incelemeler sonucunda; ekte krokisi verilen ilave ve revizyon imar planı krokisindeki yerlerin yapılan Orman Kadastro çalışmalarında atık parsel olarak ada ve parsel numarası verilmeyen yerler ile maliye hazinesi adına Mera ve arsa vasfı ile tescil edilen alanlar içerisinde kaldığı, ancak 3 ha. dan küçük bir alana sahip olduğu, orman olarak tahsisi istenecek büyüklükte bir alana sahip olmadığı, üzerindeki ağaçların kapalılık teşkil etmediği, civarında sahipli araziler ve doğal olarak yetişmeyen ağaççıklar olduğu, orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup İlave ve Revizyon İmar Planı yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir.

6.23.- T.C Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi 4. Bölge Müdürlüğü Yapı ve Teknoloji Müdürlüğü 30.04.2026 tarih ve E-64442301-750-4843883 sayılı yazısında; söz konusu mevcut ve ilave edilecek alan ile ilgili kurumun planladığı ya da ihtiyaç duyduğu herhangi bir alan bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.24.- T.C Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün E-61753857-819-299629918 sayılı yazısında; Yunusemre Mahallesinde bulunan 140 ada 1 parseldeki 6.316,32 m² yüzölçümlü sağlık alanının korunması şartıyla revizyon imar planı çalışması yapılmasının uygun görüldüğü bildirilmiştir.

6.25.- Sebat Proje Mühendislik Müşavirlik Ticaret A.Ş. 23.12.2025 tarih ITE/SBT/02/2446 sayılı yazısında; bahse konu İlave ve Revizyon İmar Planı sınırlarının 2x250m’lik ITE Doğal Gaz Boru Hattı ÇED koridorunun dışında kaldığı ifade edilmiştir.

6.26.- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı 29.04.2026 tarih E-46715750-105.03[026]-123224 sayılı yazısında; benzer projelere ilişkin, Genel Müdürlüğünce aksi belirtilmediği takdirde, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen Genel müdürlüğün görüşleri talep edilmeksizin 08.03.2022 tarihli ve E-46715750-105.03(099)-26950 sayılı Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları yazı kapsamında işlem yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

6.27.- TANAP Doğalgaz İletişim A.Ş. 24.11.2025 tarih TANAP-TNP-LET-MNC-1001 sayılı yazısında; planlama alanının TANAP boru hattı güzergahına yaklaşık 21 kilometre mesafede olduğu tespit edildiğinden, söz konusu çalışmaların yapılmasında tarafınca bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

6.28.- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü Eskişehir Doğa Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğü 29.04.2026 tarih E-47507496-754-24599505 sayılı yazısında; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında ‘‘Korunan Alan’’ olarak belirlenen alanlardan ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan alanlar içerisinde olmadığı tespit edilmiş olup, bahse konu faaliyetin yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

6.29.- T.C. Eskişehir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü E-12167134-045.99-00121891142 sayılı yazısında; Mihalıççık ilçesi Yunusemre Mahallesi’nde yürütülen Nazım İmar Planı çalışmasına ilişkin kurum görüşü talebi incelenmiş olup, konunun Ticaret Bakanlığı’nın görev alanına girmediği bildirilmiştir.

6.30.- Osmangazi Elektrik Dağıtım BS96EC5N7V sayılı yazısında; Eskişehir ili Mihalıççık ilçesi Yunusemre Mahallesinde yapılması planlanan İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmasına ilişkin olarak; mevcut şebeke varlıklarının korunması, yapılaşmalarda "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri" yönetmeliklerinde belirtilen emniyet mesafelerine uyulması gerektiği bildirilmiştir. Ayrıca, mevcut ve yeni oluşacak enerji ihtiyaçlarının sağlıklı karşılanabilmesi için mevcut imar planlarına yazı ekindeki "Trafo Alanı" bilgilerinin işlenmesi; ilave plan alanlarında ise maksimum 250 metre aralıklarla, en az 36 m² (4x9m) büyüklüğünde trafo

yerlerinin ayrılması gerektiği belirtilmiştir. Askı süreci öncesinde imar planlarının kuruma iletilmesi halinde nihai teknik değerlendirilmenin yapılacağı ifade edilmiştir.

6.31.- Türk Telekomünikasyon A.Ş. 14.01.2026 tarihli ve TT.01105550-350.05.99-14867 sayılı yazısında; söz konusu planlama bölgesinde kurumun herhangi bir yeraltı güzergahının bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte, planlama ve uygulama çalışmaları sırasında bölgedeki mevcut havai (yerüstü) güzergahlara dikkat edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

6.32.- T.C. Eskişehir Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'nın 20.02.2026 tarihli ve E-95253257-951.4.07-46995412 sayılı yazısında; Mihalıççık ilçesi, Yunusemre Mahallesi sınırları içerisinde kalan 645 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Yunusemre Jandarma Karakol Komutanlığı hizmet binası ve tesislerinin bulunduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda yapılacak imar planı çalışmalarında; söz konusu taşınmazın kışla sınırlarının dikkate alınarak planda "Askeri Alan" olarak gösterilmesi, plan notlarına ise "Jandarma Eğitim, Hizmet ve Konut Alanı" ile "2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Özel Güvenlik Bölgesi Kanunu Hükümlerine Tabidir" ibarelerinin eklenmesi gerektiği bildirilmiştir. Ayrıca, taslak imar planlarının meclis onayı öncesinde incelenmek üzere İl Jandarma Komutanlığı'na gönderilmesi talep edilmiştir.

6.33.- T.C. Eskişehir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 28.03.2025 tarih ve E-67750186-755.99-129800365 sayılı yazılarında, imar planı çalışması yapılırken;

-Planlama çalışması yapılacak alanlarda bu bölgenin çağ nüfusu ve yapılaşma oranı dikkate alınarak (okul öncesi (anaokulu), ilkokul, ortaokul, lise) okul alanlarının ayrılması, mevcut okul alanları korunarak ileride bu bölgede oluşacak yapılaşma ve ihtiyaç durumu dikkate alınarak ilave okul alanlarının oluşturulması,

-Ayrılacak okul alanlarında "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik" uyarınca;

Anaokulu alanları: 3.000 – 5.000 m² arası,

İlkokul – Ortaokul alanları: 8.000 – 15.000 m² arası,

Anadolu Lisesi alanları: 10.000 – 15.000 m² arası,

Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi alanları: 20.000 – 30.000 m²" arasında yer ayrılması,

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 11. ve 12. Maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca belirtilen ilgili niteliklerine sahip olması,

-6287 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun ile bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair Kanun ile ilkokul (4 yıl) + ortaokul (4 yıl) + lise (4 yıl) olması nedeni ile değişen ihtiyaç programları dikkate alınarak anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, imam hatip ortaokulu ve imam hatip lisesi projeleri bakanlığımız tarafından yeniden revize edilmiş ve Projeler bodrum+zemin+3 kat olacak şekilde hazırlanmıştır.

Hazırlanan projelerdeki asgari standartlar ve sınıf yükseklikleri dikkate alındığında mevcut imar planlarında yer (h) yükseklikleri aşılmakta ve bu durum vaziyet planlarının onayı ile inşaat ruhsatı alımlarında sıkıntı oluşturmaktadır.

Bu sebeple; İmar uygulaması yapılacak alanlarda (h) yüksekliği değil, kat yüksekliği (4 kat) belirtilmesi, ayrıca yapı yaklaşım (çekme) mesafelerinden dolayı yeni projelerin bu alanlar üzerinde uygulanmasında sıkıntı yaşandığından yapı yaklaşım mesafelerinin de asgariye düşürülmesi gerektiği,

-Yapılacak çalışmada özellikle yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa (DOP) Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği,

-Okul alanları seçilirken düz araziler seçilip bunların ulaşım ve altyapılarının bulunmasına dikkat edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

6.34.- Eskişehir Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün 08.04.2025 tarih ve E-27809277-750-15582864 sayılı yazılarında; bahse konu mevcut alan içerisinde Kurumun planladığı ya da ihtiyaç duyduğu alan bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.35.- T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.04.2026 tarihli ve E-58889913-230.04.02-24439654 sayılı yazısında; Mihalıççık ilçesi Yunusemre Mahallesi'nde yer alan 1,8382 hektarlık tescil harici alanın kamu hizmet alanı olarak kullanılması, alanın "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" niteliğinde olması ve tarımsal bütünlük taşımaması nedeniyle uygun görülmüştür. Ayrıca mevcut imar planı sınırı içerisinde yer alan ve "tarımsal niteliği korunacak alanlar" dışında kalan bölgeler için 5403 sayılı Kanun kapsamında kendilerince yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığını belirtmiştir.

6.36.- T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 13.05.2026 tarihli ve E-58889913-230.04.02-24818321 sayılı yazısında; Yunusemre Mahallesi 645 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yürütülen İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmalarına ilişkin kurum görüşü talep edilmiştir. Müdürlük, söz konusu taşınmazın vasfının "Jandarma Karakol Binası" olması nedeniyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamı dışında kaldığını belirterek, bu hususta kurum görüşü verilemeyeceğini bildirmiştir.

6.37.- T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12.06.2026 tarihli ve E-58889913-230.04.02-24962390 sayılı yazısında; Yunusemre Mahallesi 643 ada 11 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Belediye Hizmet Alanı ve Lojistik Tesis yapılmasına yönelik kurum görüşü talep edilmiştir. Taşınmazın vasfının Kerpiç ev ve Bahçe olduğu ve Köy/Mahalle Yerleşik Alan sınırları içerisinde kaldığı belirtilerek, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Müdürlük tarafından yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı ifade edilmiştir.

6.38.- Zorlu Enerji 19.01.2026 tarihli ve 153880 sayılı yazısında; söz konusu talebin, şirketin faaliyet konuları dışında kaldığı ve elektrik dağıtım faaliyetlerini yürüten Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin (OEDAŞ) yetki alanında olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle, talebin ilgili şirkete (OEDAŞ) yönlendirildiği ve süreçle ilgili bilgilendirmelerin bundan sonra OEDAŞ ile yürütülmesi gerektiği ifade edilmiştir.

6.39.- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) Genel Müdürlüğü'nün 23.01.2026 tarihli ve E-12642496-045.99-1558053 sayılı yazısında; söz konusu bölgede elektrik dağıtım faaliyetlerini yürüten Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşleri doğrultusunda, çalışma yapılmasında bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. Bununla birlikte; yazı ekinde iletilen mevcut trafo yerlerinin imar planlarına "Trafo Alanı" olarak işlenmesi, ilave imar planı bölgelerinde ise elektrik ihtiyacının

karşılanması amacıyla maksimum 250 metre mesafeyle, çekme mesafeleri hariç en az 36 m² (4x9m) alanların trafo yeri olarak ayrılması ve askı süreci öncesinde imar planlarının şirketlerine iletilmesi sonrasında gerekli teknik değerlendirmeler yapılarak nihai görüşlerinin iletileceği bildirilmiştir.

6.40.- T.C. Eskişehir Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün E-58469414-754-13295348 sayılı yazısında; Mihaliççık İlçesi Yunusemre Mahallesi'ne ilişkin yürütülen Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında, bölgedeki gençlerin sportif faaliyetlerini sağlıklı ve düzenli bir şekilde sürdürebilmeleri için plan içerisinde müdürlüğün ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte bir spor alanına ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir. Bu doğrultuda, planlama çalışmaları sırasında gençlerin spor faaliyetlerinde kullanabileceği ve gençlik kampları yapılabilecek uygun bir alanın ayrılması hususu bildirilmiştir.

6.41.- T.C. Eskişehir Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 13.03.2026 tarihli ve E-97375333-61128-2026031317044148094 sayılı yazısında; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 3. maddesi uyarınca Jandarma Genel Komutanlığı birliklerinin konuşlu bulunduğu hizmet binaları ve karakolların kendiliğinden "Özel Güvenlik Bölgesi" sayıldığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda, söz konusu alanlar için Emniyet Genel Müdürlüğü'nün ayrıca görüş belirtmesine gerek olmadığı ifade edilerek, işlemlerin anılan kanun hükümleri çerçevesinde yürütülmesi gerektiği bildirilmiştir.

6.42.- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin 02.06.2026 tarihli ve E-18010177-145.04[26.04]-1066307 sayılı yazısında; nazım imar planı taslağının, İdare mülkiyetindeki taşınmazların büyük bir kısmının "sosyal donatı alanı" içerisinde kalması nedeniyle uygun görülmediği bildirilmiştir. TOKİ, söz konusu mülkiyetlerin konut ve ticaret amaçlı planlanmasını talep ederek, bu doğrultuda revize edilecek taslağın onay öncesinde tekrar idarelerine iletilmesi gerektiğini belirtmiştir.

7. PLAN NOTLARI

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN, NAZIM İMAR PLANININ ULAŞIM, YOĞUNLUK VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
3. YAPILAŞMALARDA 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TITIZLIKLE UYULMALIDIR.
4. YAPILACAK TÜM ÇALIŞMALARDA DOĞAL AFET TEHLİKELERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR.
5. ESKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 89083 SAYILI YAZISI EKİNDE YER ALAN YUNUSEMRE MAHALLESİ'NE AİT MEVCUT VE PLANLANAN HATLARA DİKKAT EDİLECEKTİR.
6. OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE MEVCUT ELEKTRİK ŞEBEKE VARLIKLARININ KORUNACAĞI, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NDE BELİRTİLEN YAKLAŞIM VE KORUMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIRKEN ELEKTRİK ENERJİ İHTİYACININ KARŞILANABİLMESİ AMACIYLA ÇEKME MESAFELERİ HARİÇ, MAKSİMUM 250 METRE ARALIKLA, EN AZ 4 M X 9 M = 36 M² OLMAK ÜZERE TRAFİKO YERLERİ AYRILACAK VE İMAR PLANINA İŞLENECEKTİR.
7. KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. KARAYOLLARI 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 1531017 SAYILI YAZISINDA İFADE EDİLEN, İMAR PLANININ YAPILIP KESİNLEŞMESİNDEN SONRA, ONAYLI ÖRNEĞİ İLE BİRLİKTE, İNŞAAT FAALİYETLERİNE BAŞLAMADAN ÖNCE, GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ VERİLEBİLMESİ İÇİN, İLGİLİ BELEDİYE

BAŞKANLIĞI KANALIYLA, İLGİLİ KURUMDAN TEKRAR UYGUN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

9. KARAYOLLARI GÖRÜŞÜ EKİNDE GÖNDERİLEN KAMULAŞTIRMA SINIRI VE YOL PROJESİ; ÖLÇEĞİ GEREĞİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA YOL BOŞLUĞU ŞEKLİNDE ŞEMATİK BİR KORİDOR OLARAK BIRAKILMIŞ OLUP KARAYOLU PROJE VE KAMULAŞTIRMA SINIRLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIM AŞAMASINDA İMAR PLANLARINA İŞLENECEKTİR. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
10. TÜRK TELEKOMÜNİKASYON A.Ş.'NİN TT.01105550-350.05.99-14867 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; PLANLAMA ALANINDA HAVAI (YERÜSTÜ) GÜZERGAHLARINA DİKKAT EDİLEREK ÇALIŞMALARIN YÜRÜTÜLMESİ ZORUNLUDUR.
11. TCDD 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 1245371 SAYILI YAZISINDA İFADE EDİLEN, DEMİRYOLLARININ ÜZERİNDEN VEYA ALTINDAN KAMU KURUM KURULUŞLARI, BELEDİYELER İLE ÜÇÜNCÜ ŞAHISLAR TARAFINDAN YAPILACAK GEÇİŞLER İLE İLGİLİ 107 NOLU GENEL EMİR, 828 NUMARALI TAMİMDE BELİRTİLEN DEMİRYOLU KORİDOR GENİŞLİKLERİ VE GÜVENLİK MESAFELERİ İLE SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI'NIN 13.11.2014 KABUL TARİHLİ VE TS 11939/T3 SAYILI MECBURİ STANDART TEBLİĞİNE UYULACAKTIR.
12. AKARYAKIT İKMAL İSTASYONLARINDA İLGİLİ YASA, YÖNETMELİK, TEBLİĞ, STANDART VE SINIRLAMALARA UYULACAKTIR.
13. TİCARET + KONUT KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE VE TAKS'A UYULMASI KAYDIYLA ZEMİN KATLAR PARSEL TAMAMINDA TİCARET ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA KONUT ORANI MAKSİMUM %50 OLARAK UYGULANACAKTIR.
14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İFRAZ ŞARTLARI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

15. PLANLAMA ALANINDA, KALAN SİT SINIRLARI İÇERİSİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA HER TÜRLÜ FİZİKİ VE İNŞAİ MÜDAHALEDE KURUL İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR. BUNUN DIŞINDA KALAN ALANLARDA ÇALIŞMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN'UN 4. MADDESİ UYARINCA ÇALIŞMALAR DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE BİLGİ VERİLECEKTİR.
16. DHMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-31325917-045.99-126232 SAYILI YAZISINDA; PLANLAMA ALANINDA ARAZİ + 30 METREYİ AŞAN HERHANGİ BİR YAPILAŞMA PLANLANMASI DURUMUNDA, PLANLANAN YAPININ WGS 84 KOORDİNAT SİSTEMİNDE KONUMU VE EN ÜST NOKTASININ ORTALAMA DENİZ SEVİYESİNDEN YÜKSEKLİĞİ YAPIMA BAŞLANMADAN ÖNCE DHMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE BİLDİRİLEREK YENİDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
17. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-99762936-622.02-6777142 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; PORSUK ÇAYI'NIN TAŞKIN ETKİ SAHASI İMAR PLANINDA YAPI YASAKLI ALAN OLARAK GÖSTERİLECEK VE BU ALANDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR.
18. ESKİŞEHİR VALİLİĞİ, İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.03.2025 TARİH VE 129800365 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
19. ESGAZ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 2026GDN8572 SAYILI YAZISINDA; YUNUSEMRE MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE MEVCUT VE PLANLANAN DOĞAL GAZ HATLARI KORUMA ALTINA ALINACAK VE İMAR PLANLARINA İŞLENECEKTİR.
20. ASKERİ ALANLAR; "JANDARMA EĞİTİM, HİZMET VE KONUT ALANI" İLE "2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ KANUNU HÜKÜMLERİNE TABİDİR."
21. PLAN HİYERARŞİSİ GEREĞİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANININ KESİNLEŞMESİNİ MÜTEAKİP HAZIRLANACAK VE KESİNLEŞECEK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI SONRASINDA YAPILACAK İMAR UYGULAMALARINDA; DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINDAN (DOP) ELDE

EDİLEMİYEN VE KAMU MÜLKİYETİNDE BULUNMAYAN ŞAHİS PARSELLERİ ÜZERİNDE PLANLI SOSYAL DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA SORUMLULUĞU İLGİLİ YATIRIMCI KURUM/KURULUŞUNA; BELEDİYE HİZMET ALANLARI, OTOPARK ALANLARI, PARK ALANLARI VE SPOR ALANLARININ KAMULAŞTIRMA SORUMLULUĞU İSE MİHALIÇÇIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI AİTTİR.

22. HERHANGİ BİR KORUNMASI GEREKLİ TABİAT VARLIĞI UNSURUNA (MAĞARA, ANIT AĞAÇ VB.) RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİNCE HERHANGİ BİR MÜDAHALEDE BULUNULMADAN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR.
23. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KAPSAMINDA KALAN TESCİLLİ PARSELLER VE YAPILAR, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA İŞLENECEKTİR.

Yukarıdaki bilgiler ve açıklamalar doğrultusunda Nazım İmar Planı tarafımdan yapılmıştır.

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mahallesi PTY Çıkmazı Sokak
No: 2/310 Odunpazarı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0543 795 26 68
Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3034

YUNUSEMRE (MİHALIÇÇIK - ESKİŞEHİR) NAZIM İMAR PLANI ÖLÇEK: 1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

▲ ▲ ▲ DİĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRI

⊕ ⊕ ⊕ TOKİ SINIRI

KONUT ALANLARI

MEVCUT KONUT ALANLARI (Brüt Yoğunluğa Göre)

■ ■ ■ ORTA YOĞUNLUK (151-300 kişi/ha)

■ ■ ■ DÜŞÜK YOĞUNLUK (51-150 kişi/ha)

GELİŞME KONUT ALANLARI (Brüt Yoğunluğa Göre)

■ ■ ■ ORTA YOĞUNLUK (121-250 kişi/ha)

■ ■ ■ DÜŞÜK YOĞUNLUK (51-120 kişi/ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ ■ ■ BELEDİYE HİZMET ALANI

■ ■ ■ KAMU HİZMET ALANI

■ ■ ■ TİCARET ALANI

■ ■ ■ KONUT+TİCARET ALANI

■ ■ ■ AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

■ ■ ■ SANAYİ ALANI

■ ■ ■ TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

■ ■ ■ LOJİSTİK TESİS ALANI

■ ■ ■ DEPOLAMA ALANI

■ ■ ■ ASKERİ ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

■ ■ ■ EĞİTİM ALANI

■ ■ ■ SAĞLIK ALANI

■ ■ ■ İBADET ALANI

■ ■ ■ KÜLTÜREL TESİS ALANI

■ ■ ■ YÜKSEKÖĞRETİM ALANI

ACIK VE YEŞİL ALANLAR

■ ■ ■ PARK VE YEŞİL ALAN

■ ■ ■ MEZARLIK ALANI

■ ■ ■ REKREASYON ALANI

■ ■ ■ PASİF YEŞİL ALAN

■ ■ ■ AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

■ ■ ■ TARIM ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

■ ■ ■ YAPI YASAKLI ALAN

■ ■ ■ ÖNEMLİ ALAN

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

■ ■ ■ REGÜLATÖR ALANI

■ ■ ■ ENERJİ NAKİL HATTI

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

■ ■ ■ BİRİNCİ DERECE YOL

■ ■ ■ İKİNCİ DERECE YOL

■ ■ ■ TERMİNAL (OTOGAR)

■ ■ ■ GENEL OTOPARK

DEMİRYOLLARI

■ ■ ■ DEMİRYOLU

■ ■ ■ ANA İSTASYON (GAR)

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

■ ■ ■ TEKNİK ALTYAPI ALANI

