

**MİHALIÇÇIK (ESKİŞEHİR)**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE**  
**İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**TADİLEN**

**ŞUBAT 2025**

105

## İÇİNDEKİLER

1.AMAÇ .....	2
2.GENEL TANIM.....	2
3.JEOLOJİK YAPI.....	3
4.MEVcut İMAR PLANI .....	4
5.REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI GEREKÇESİ .....	4
6-KURUM GÖRÜŞLERİ .....	6
7. REVİZYON İMAR PLANI .....	12
7-a) REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI NÜFUSU .....	14
7-b) REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI .....	16

## TABLolar DİZİNİ

<b>Tablo 1. 2012-2023 Yılı İlçe Merkezi ADNKS sonuçları (TÜİK).....</b>	<b>4-5</b>
<b>Tablo 2. Nüfus Hesabı.....</b>	<b>165</b>
<b>Tablo 3. Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu .....</b>	<b>177</b>

## 1.AMAÇ

Mevcut İmar Planını üzerinde zaman içinde yapılan değişiklikler, konut taleplerinin karşılanması için yapılan ilave imar planı, Küçük sanayi ihtiyacı için hazırlanan ilave imar planı ve oluşan Üniversite, Sağlık Tesis Alanı ile Çevre Yolu talebi dikkate alındığında söz konusu mevcut imar planının bir bütün olarak yeniden düzenlenmesi gerekli olmuştur.

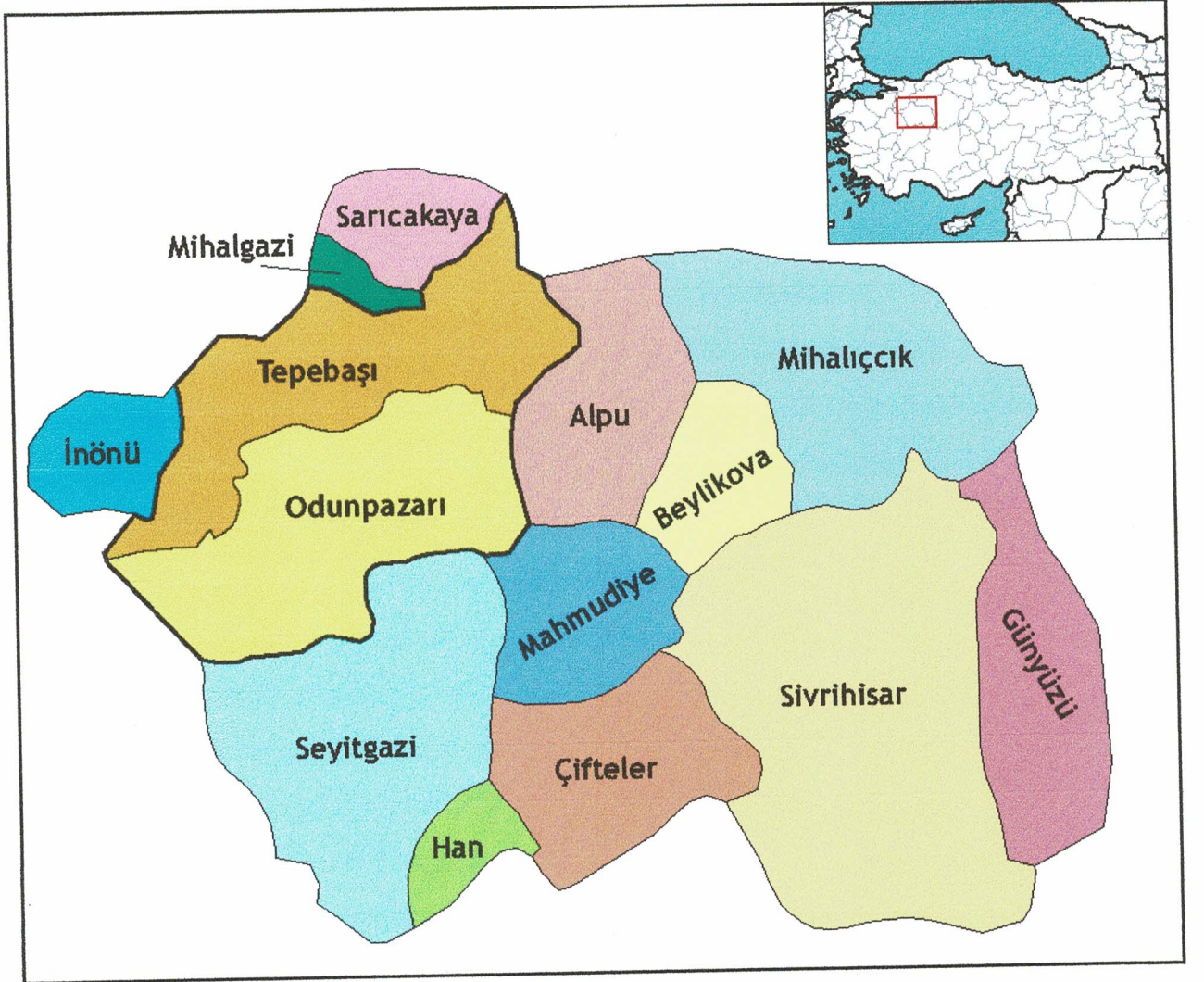
Bu amaçla 17.05.2021 tarih ve 51 sayılı Mihalıççık Belediye Meclis kararı doğrultusunda Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi hazırlanmış olup Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 19.12.2024 tarihli kararı ile onaylanmıştır.

Bu doğrultuda Revizyon ve İlave Uygulama İmar planı hazırlanması amaçlanmıştır.

## 2.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.

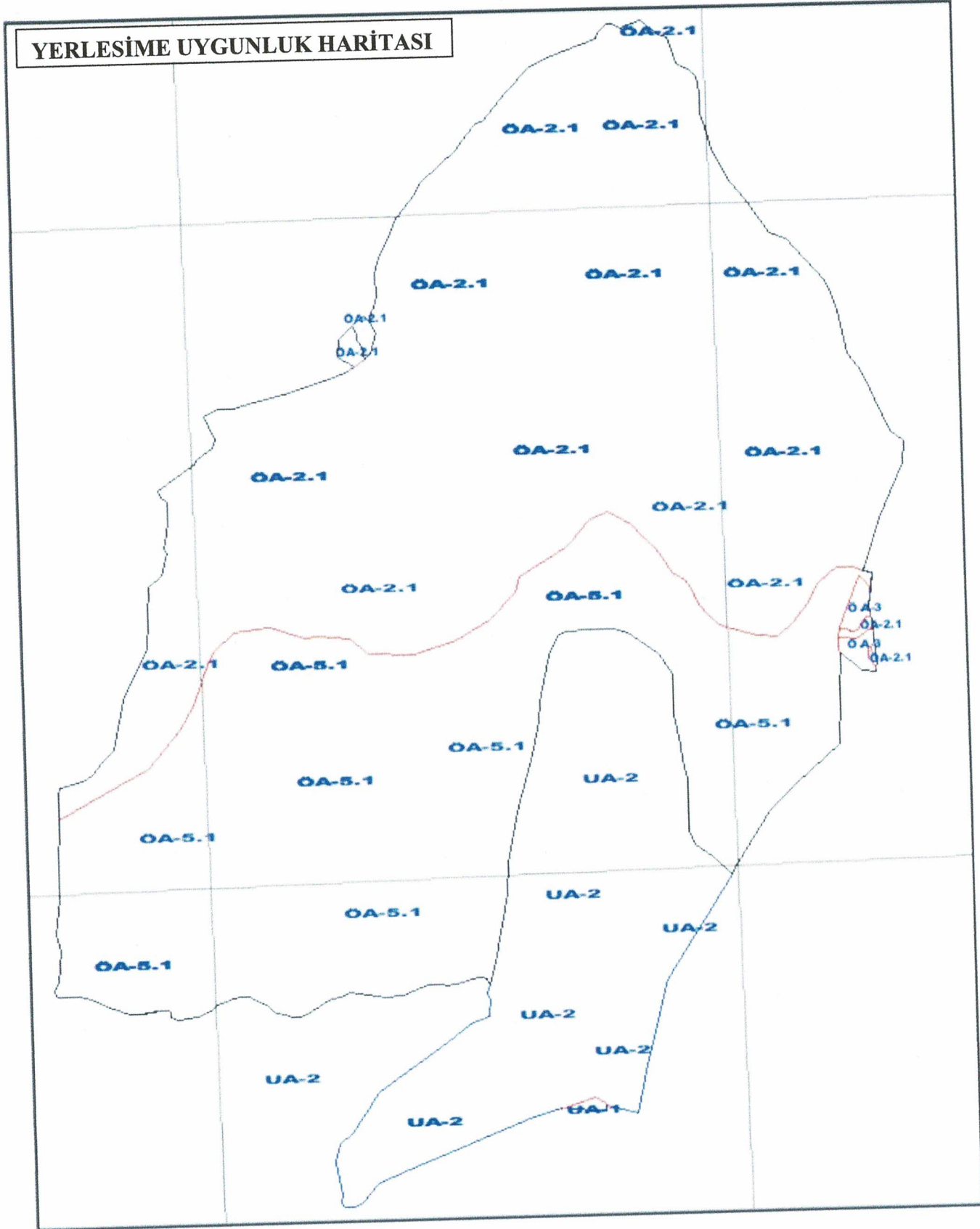
Mihalıççık idari açıdan bağlı olduğu il merkezi olan Eskişehir'e 96 km uzaklıktadır.



İlçenin kuzey ve doğu sınırında Ankara, Güney sınırında Sivrihisar ve Günyüzü, Batıda ise Alpu ve Beylikova ilçeleri yer almaktadır.

### 3.JEOLOJİK YAPI

İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etütler İller Bankası'na hazırlanmış ve 27.01.2017 tarihinde Çevre Bakanlığınca onaylanmıştır. Ayrıca Hayvancılık Tesisi ve Hazır Beton Santralinin eksik bölümlerine ilişkin hazırlanan İmar Planına esas Esas Jeolojik Etüt Raporu ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Eskişehir İl Müdürlüğüne 12.11.2024 tarihinde onaylanmıştır



Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeofizik 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 2.1 (Ö.A-3),
- Önlemler Alanlar 5.1 (Ö.A-5.1),
- Uygun Alan 2 (UA – 2),
- Uygun Alan (UA) olarak belirlenmiştir.

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

#### 4.MEVCUT İMAR PLANI

Mihalıççık 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 19.12.2024 tarih ve 603 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı çalışmasında 2544028,9 m<sup>2</sup> (254,40 ha) planlama alanı içindeki konut alanları ve öngörülen yoğunluklar dikkate alındığında ortalama kapasite nüfus yaklaşık **12.642 kişi** olarak belirlenmiştir. Yürürlükteki 1/1000 ölçeklin Revizyon Uygulama İmar Planı ise Mihalıççık Belediye Meclisinin 4.11.2019 tarih ve 69 sayılı kararı, Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 19.11.2019 tarih ve 450 sayılı kararı ile onaylanmış olmak la birlikte 2022 yılında çok sayıda değişiklik, 2023 yılında da ilaveler yapılmıştır.

#### 5.REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI GEREKÇESİ

Mihalıççık ilçe nüfusunun yıllara göre TÜİK nüfus verilerine bakıldığında giderek azalma eğilimi gösterdiği görülmektedir. 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin sonuçlarına göre tüm mahalleler dahil nüfus 8.576 kişidir. Oysa İlçe'nin 1965 yılı nüfusu 42.271 kişidir. İlçe Merkezi 2023 nüfusu ise 2188 kişidir. 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin sonuçlarına göre ise merkez nüfus 3083 kişidir.

Yıl	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu	Toplam Nüfus
2023	Medrese Mah.	956	2188
	Camikebir Mah.	1232	
2022	Medrese Mah.	999	2161
	Camikebir Mah.	1162	
2021	Medrese Mah.	1051	2216
	Camikebir Mah.	1165	
2020	Medrese Mah.	1097	2348
	Camikebir Mah.	1166	
2019	Medrese Mah.	1099	2281
	Camikebir Mah.	1182	
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. 2012-202023 Yılı İlçe Merkezi ADNKS sonuçları (TÜİK)**

Mevcut Revizyon İmar Planı sonucu apartman tipi yapılanmanın önü açıldıktan sonra konut kalitesinin artırılması ve doğalgaz kullanımının sağlanması ile ilçede gözle görülür bir yapılaşma başlamıştır. Ancak ilçede oturanların aynı zamanda Şehir Merkezinde de ikamet etmelerinden dolayı bu durum nüfus sayımlarına henüz yansımamıştır.

Mevcut planlı alanların yenilenme süreci oldukça yavaş olmaktadır. Planlamada en önemli sorun mülkiyettir. Planlanan alanların imar durumu ne olursa olsun, özel mülkiyete konu parseller yapılaşma için zorlanamamakta, parsel sahibinin keyfiyetine kalmaktadır. Dolayısıyla yeni yapılaşma talepleri için yeni imarlı alanların oluşturulması gerekmektedir.

İlçede konut talebinin karşılanması için mevcut plan alanın dışında ilave olarak hazırlanan yaklaşık 22.828 m2 İmar Planı onaylanmış, bu alanda Toplu Konut İdaresi tarafından 142 konutluk bir proje gerçekleştirilmiştir.

Öte yandan ilçenin gelişimine paralel olarak küçük sanayi alanına da ihtiyaç duyulduğundan, bu ihtiyaç Mihalıççık girişinde 2023 tarihinde hazırlanan ilave imar plan ile karşılanmıştır.

Belediye yönetiminin önderlik yaparak tarım ve hayvancılığı desteklemesi ve Turizm olanaklarının ortaya çıkarılarak çeşitliliğinin artırılması ile ilçe nüfus göçünün tersine çevrilmesi ile imarlı alanlara olan talebin artacağı hesaplanmaktadır.

Gerek madencilik, gerek Turizm, gerek tarım ve hayvancılık potansiyeli akademik ve siyaseten desteklendiğin de bu amacın gerçekleştirilebilir olduğu görülmektedir. Tarım ve hayvancılığın akademik olarak desteklenmesi amacıyla Eskişehir'deki üniversite yönetimleri ile yapılan görüşmeler sonunda ilçede bazı mesleki bölümlerin açılacağı olasılığı gündeme geldiğinden, olası ihtiyacı karşılamak üzere bir Üniversite alanı oluşturulmak istenmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü ve Sağlık İl Müdürlüğü'nün alan talepleri bulunmaktadır.

Ayrıca İlçe'nin Kuzey-batı kısmında yer alan ve en yüksek kısımda bulunan Yelken Tepe mevkiinde Belediye sosyal ve kültürel tesis alanı oluşturulması planlanmaktadır.

Bunun dışında özellikle ağır taşıtların şehir içine girişlerinin önüne geçmek ve trafik güvenliğinin sağlanması için, İlçe girişinden önce batı tarafında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün de onayı alınarak yeni bir karayolu planlanmaktadır.

Yürürlükteki planın bazı bölümlerinde topografik yapı ve halihazırdaki yapılara doğalgaz götürülebilmesi için mevcut yolların korunması gerekliliğinden ve bazı uygulama projelerinin gerçekleştirilmesi için muhtelif adalarda değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca ihtiyaç duyulan kamu lojmanı alanı ve Regülatör alanı için mevcut planda değişiklikler yapılmıştır.

Diğer taraftan mevcut planın sosyal ve teknik altyapısının güçlendirilmesi, yaşam kalitesinin artırılması amacıyla sağlık, eğitim, spor alanı gibi alanların ilave edilmesi düşünülmektedir.

Açıklanan sebeplerden dolayı söz konusu mevcut planın bir bütün olarak hazırlanması amaçlanmaktadır. Yapılacak ilavelerin bütünlük içinde yapılabilmesi için Mihaliççık merkez Nazım İmar Planının Revizyonu ve ilavesi birlikte hazırlanmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

**Bu doğrultuda 17.05.2021 tarih ve 51 sayılı Mihaliççık Belediye Meclis kararı doğrultusunda Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi hazırlanmış olup bu çerçevede Revizyon ve İlave Uygulama İmar planı hazırlanmıştır.**

## 6-KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmış olup planlama çalışmasında değerlendirilmiştir.

**6.1-** Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 11.12.2020 tarih ve E-62535436-045.99-170725 sayılı yazılarında; bahse konu alanı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı olmadığı, ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmiştir.

**6.2-** BOTAŞ'ın 11.11.2020 tarih ve 26106802-405.02.99-E.2304928/33476 sayılı yazılarında; söz konusu alanda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı ifade edilmiştir.

**6.3-** Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 30.11.2020 tarih ve E-80086111-000-26001 sayılı yazılarında;

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede taşınmazın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı, yapılacak planlama çalışmasında İlimize ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği, Söz konusu ilave ve revizyon sınırına yakın alanda, Camikebir Mahallesi Taşlıburun mevkii, I 26B|5C pafta.207 ada, 24 nolu parselde Bakanlığımızca 28.03.2018 tarihli onaylı ve 14.09.2018 kesinleşme tarihli, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesisi Alanı (GES) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmakta olup yapılacak planlama çalışmasında bu planlarında göz önünde bulundurulması ve ilave alan olarak düşünülmesi halinde değerlendirilebileceği gerekçesiyle rapor ekinde gönderildiği,

ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede bahse konu İmar Planı çalışmaları hakkında 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca bir işlem yapılmasına gerek olmadığı, yapılacak çalışmalarda ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi, plan çalışmalarını müteakip alan içerisinde ÇED yönetmeliği hükümlerine tabi olacak faaliyetler ile ilgili yatırıma başlanmadan başvuru yapılması gerektiği,

Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce 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 kanununun 4. maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği,

Milli Emlak Müdürlüğüne yapılan incelemede, İlave ve Revizyon İmar Planı yapılırken 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre yapılması, Mihaliççik Belediyesinin yazısının ekinde, planlama çalışması yapılacak alanın sınırları gösterilmiş olduğu, 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 görüş ve kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

**6.4-** DHMİ Genel Müdürlüğü'nün 12.11.2020 tarih ve 44334596-499-E.85045 sayılı yazılarında; bahse konu alana yapılacak İmar Planı Projesinin Hasan Polatkan Havaalanına 40 NM mesafede yer aldığı, kalkış ve aletli alçalma, usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından menfi etkisinin olmayacağı ifade edilmiştir

**6.5-** Tarım ve Orman ve Bakanlığı, Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü'nün 29.09.2021 tarih ve E-99762936-754-1607102 sayılı yazılarında; söz konusu planın incelenerek uygun görüldüğü, Plan notlarına DSİ tarafından önerilen ıslah çalışmaları gerçekleştirilmeden belirlenen taşkın sahasında yeni yapılaşmalara müsaade edilemez hükmünün eklenmesinin uygun olacağı ifade edilmiştir.

**6.6-** Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 04.12.2020 tarih ve E-5833634-045.99-38777 sayılı yazılarında; söz konusu alanda bugün itibariyle güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi kurmak için 1 adet lisanssız (OSMANGAZi GES-1144) başvuru olduğu, yapılacak olan çalışmalarda bahse konu tesisin dikkate alınması gerektiği,

ayrıca bağlı kuruluşların görüşleri bildirilmiştir. Buna göre:

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

-Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 18.11.2020 tarih ve E-41665019-754-200253 sayılı yazılarında; söz konusu alanda herhangi tesis, plan yada projelerinin bulunmadığından görüşlerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

-Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün bila tarih, E-92914634-754-423300 sayılı yazılarında; söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesislerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

-TPAO Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün bila tarih, 87548541-756.99-E.67458 sayılı yazılarında bahsi geçen alanda herhangi bir yatırımlarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

-Etimaden İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 19.11.2020 tarih ve E-43278264-110.99-74837 sayılı yazılarında söz konusu alanda ruhsatlı maden sahalarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

**6.7-** 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 Mihaliççik 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.



**6.8-** Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 13.11.2020 tarih ve E-61068116-304.01.01-863012 sayılı yazılarında; söz konusu bölge 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içinde kalmadığı, belirtilmiştir.

**6.9-** Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.03.2021 tarih ve E-61753857-754-324 sayılı yazılarında; Mihaliççık Gün Sazak İlçe Devlet Hastanesinin deprem tetkiklerinin neticesine göre hastane binasının yenilenmesi ihtimalinin olduğu, ilave ve revizyon imar planı yapılacak alan içerisinde, 3000 m2 veya üzerinde olan hazine arazilerinden uygun görülenlerin Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılması, askı aşamasında Müdürlük görüşüne başvurulması gerektiği ifade edilmiştir.

06.07.2022 tarih ve E-61753857-752.01.01 sayılı yazılarında Camikebir Mahallesinde kayıtlı, toplam 14.104 m2 yüzölçüme sahip olan 180 ada 2 no.lu parsel (4.872 m2), 3 no.lu parsel (4.176 m2) ve 4 no.lu parsellerin (5.056 m2) Yeni Hastane Binasının yapımı için uygun olduğunun değerlendirildiğinden bahisle özel mülkiyetteki bu parsellerin kamulaştırılması gerektiği, mülk sahipleri ile yapılan görüşme neticesinde bu parsellerin 500.000,00 TL karşılığında kamulaştırılacağı öngörüldüğü belirtilerek gereken ödenek ihtiyacının Sağlık Bakanlığında talep edilmesi istenmiştir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 5' inci, 6' ncı, 7' nci ve 8' inci maddeleri gereği kamulaştırma ile ilgili iş ve işlemlere başlanabilmesi için İl İdare Kurulunca alınan ve Valilik Makamınca onaylanan kamu yararı kararı alınması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçeler dikkate alınarak Mihaliççık İlçesi, Camikebir Mahallesi'nde bulunan, mülkiyeti İsmail TUNCA'ya ait 180 ada 2 no.lu parsel, mülkiyeti Semiha BOZ, Abdülkadir BOZ, Emine BOZ, Mesrure KOÇ ve Faik Eren ÖNCEL'e ait 180 ada 3 no.lu parsel (Hisse payları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.) ve mülkiyeti Mustafa İMRE'ye ait 180 ada 4 no.lu parsellerin kamulaştırılması konusunun İl İdare Kurulunda görüşülerek karara bağlanması ve gereken kamu yararı kararının alınması istenmiştir.

İl İdare Kurulu Müdürlüğünün 28.07.2022 tarih ve E-46286258-752.01.01-34868 sayılı yazıları ekinde gönderilen 26.07.2022 tarih ve 2022/5 sayılı karar İl İdare Kurulu Kararı ile kamulaştırılması için KAMU YARARI BULUNDUĞU'na karar verilmiştir.

**6.10-** Eskişehir Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 19.11.2020 tarih ve E-62732874-110.03 sayılı yazılarında; söz konusu alana üzerinde belirlenen sınırlar içinde var olan yada planlanmış herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

**6.11-** Eskişehir Valiliği İl Ticaret Müdürlüğü'nün 16.11.2020 tarih ve 84578625-045.99-E-00059050200 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmaz ve çevresinde var olan ve planlanan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı ifade edilmiştir.

**6.12-** Eskişehir Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün 03.09.2024 tarih ve E27809277-000-12743282 sayılı yazılarında alanda yapılacak çalışmaların uygun olduğu ifade edilmiştir.

**6.13-** Eskişehir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 26.08.2024 tarih ve E-67750186-755.99-112507362 sayılı yazılarında ;

*1-Planlama çalışması yapılacak alanda bölgenin çağ nüfusu ve yapılaşma oranı dikkate alınarak okul alanlarının ayrılması, mevcut okul alanlarının korunarak ileride oluşacak yapılaşma ve ihtiyaç durumu durumu dikkate alınarak ilave okul alanlarının oluşturulması,*

*2-Ayrılacak okul alanlarının;*

*"Anaokulu alanları:3.000-5.000 m2 arası,*

*İlkokulortaokul alanları:8.000-1000 m2 arası,*

*Anadolu Lisesi alanları:10.000-15.000 m2 arası,*

*Meslek ve Teknik Meslek Lisesi alanları:20.000-30.000 m2” arasında yer ayrılması,*

*3-Hizmet etki alanı ve yürüme mesafelerine gre tasarlanması, “.. bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde orta ve yüksek gerilim hattı olmaması,akaryakıt ve servis istasyonlarına 5 metre mesafede olması, alkoll içkilerin satıldığı yerlere ve eğlence mekanlarına 100 metre mesafede olması, afete marz bölgelerde olmaması, altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması,*

*4-İmar planlarında yüksekliğin kat olarak planlanması yada DOP payından karşılanması, üzerinde baka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmaması,*

*5- Eğitim alanlarının öncelikle Maliye Hazinesi mülkiyetindeki alanlarda planlanması,*

*6-Okul alanlarının düz arazilerin seçilmesi, ulaşım ve altyapılarının bulunmasına dikkat edilmesi hususlarının göz önünde bulundurulması, gerektiği ifade edilmiştir.*

**6.14-** Karayolları Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü'nün 05.08.2022 TARİH VE E.95386480-754/895150 SAYILI YAZILARINDA, 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 tamamlanuncaya 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.

**6.15-** Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 07.12.2020 tarih ve E-42244183-150-930758 sayılı yazılarında; Planlamaya konu alan içerisinde,

- 5 pafta, 11 ada, 3 parselde Çarşı (Medrese) Camii,

- 5 pafta, 1 15 ada, 1 parselde Camiikebir (Ulu) Camii,

- 5 pafta, 15 ada, 1 parselde II. (İki) Grup Sivil Mimarlık Örneği olarak tescil edilen yapıların bulunduğu, söz konusu tescilli yapıların korunma alanlarının imar planına işlenmesi, tescilli yapıların korunma alanlarının işlendiği plan paftalarının Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi ve anılan taşınmazlarda Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması gerekmektedir.

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 Siti bulunmaktadır.

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 Kanunun 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 bildirilmiştir.

**-Hazırlanan İmar planının Korunma Alanı ile ilgili bölümü 05.09.2024 tarih ve E-42244183-165.02.03-5635797 sayılı yazı ekindeki 28.08.2024 tarih ve 12772 nolu Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile tashihen onaylanmıştır.**

**6.16-** Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 26.08.2024 tarih ve E-91714819-101.29.00.00-2024401420 sayılı yazılarında, 08.10.2021 tarih ve E-91714819-101.27.00.00-2021312434 sayılı yazı ile verilmiş olan görüşlerinin geçerli olduğu bildirilmiştir. 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 madencilğe 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,

Kültürel Tesis Alanı ile ilgili olarak, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3412814 sayılı Kültürel Tesis Alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde Kültürel Tesis Alanı (bilgi amaçlı saha) projesinin bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 10.08.2021 tarihinde yapılan incelemede 12,07 ha "Besi Organize Sanayi Alanı" ve 54,10 ha "Konut Alanı" proje alanlarının S:625 (ER:1054869) sayılı IV. grup işletme ruhsat sahası ile girişimli olduğu tespit edilmiştir. Genel Müdürlüğümüzce 05.10.2021 tarih ve 2021306859 sayılı Olur ile görevlendirilen heyet tarafından 06.10.2021 tarihinde yapılan tetkikte özetle; proje alanlarının S:625 (ER:1054869) sayılı sahanın işletme izin alanı dışında olduğu, girişimli olan alanda herhangi bir madencilik faaliyetinin bulunmadığı ve alanın doğal topoğrafyasının korunduğu tespit edilmiştir. Bu tespitler göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirmeler neticesinde ekte belirtilen koordinatlar dâhilindeki toplamda 66,17 hektar alanda yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca olmadığına karar verilmiştir.

Besi Organize Sanayi Alanı ile ilgili olarak, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3412812 sayılı Besi Organize 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 Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Konut Alanı ile ilgili olarak, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3412821 sayılı Konut Alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde

Konut Alanı (bilgi amaçlı saha) projesinin bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.”

şeklinde ifade edilmiştir.

**6.17-** 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 m<sup>2</sup> trafo alanlarının ayrılması durumunda, Mihaliççık Belediyesince yapılması düşünülen İlave İmar Planlarının yapılmasında kurum açısından sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**6.18-** 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.

**6.19-** 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.

**6.20-** Türk Telekomünikasyon A.Ş. Eskişehir Telekom Müdürlüğü'nün 10.11.2020 tarih ve TT.01105538-575.03.02-129003 sayılı yazılarında; Belirtilen söz konusu tesis koridoru içinde bulunan kuruma ait mevcut altyapı ve havai tesislerinin zarar görmemesi ve yerinde korunabilmesi için gerekli tespit çalışmaları yapıp, proje çalışmalarına engel teşkil edebilecek mevcut tesisler planlar üzerine işlenerek gönderilmiş, imar planı çalışmalarına engel teşkil edecek mevcut tesislerin yerinde korunması ve zarar verilmemesi gerektiği ifade edilmiştir.

**6.21-** 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 Mihaliççık 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.

**6.22-** PTT A.Ş. Eskişehir Ptt Başmüdürlüğü'nün 09.11.2020 tarih ve 99713664-750-E.8670 sayılı yazılarında, Mihaliççık 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.

**6.23-** 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, Kuru Mutlak Tarım Arazisi için ilgili Bakanlıktan Kamu Yararı Kararı alınması ve söz konusu kararın Müdürlüğe iletilmesi sonrasında nihai karar için talebin Bakanlıklarına gönderileceği ifade edilmiştir.

Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.11.2024 tarih ve E-58889913-230.04.02-16573216 sayılı yazılarında ; "Bakanlığımızın Bila tarih ve 16502654 sayılı yazısı ile, Mihaliççik İlçesi Camikebir, Lütfiye ve Medrese Mahallelerinde tarım arazisine isabet eden 60,59 hektar alanda İlave İmar Planı yapılması talebi uygun görülmüştür." denilmektedir.

**6.24-** Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 17.11.2020 tarih ve 40190188-754-E.672080 sayılı, yazılarında: bahse konu alanda, Askeri Alan, Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgeleri, NATO Akaryakıt Boru Hattı Ve Mania planı bulunmadığı ifade edilmiştir.

**6.25-** 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 Mihaliççik İlçe Jandarma Komutanlığının konumlu olduğu tespit edilmiş olup, ilgili çalışmada dikkate alınmasının uygun olacağı ifade edilmiştir.

**6.26-** Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Hava Alanları Daire Başkanlığı'nın 12.11.2020 tarih ve 46715750-105.03[026]-E.18230 sayılı yazılarında, bu ve müteakip süreçteki yapılaşma talepleri ve imar düzenlemelerine ilişkin 14.05.2020 tarih ve 46715750-105.03-E.4447 sayılı yazıları kapsamında işlem yapılması bildirilmiştir.

**6.27-** TANAP 'ın 12.11.2020 tarih ve TANAP-TNP-LET-MNC-0607 sayılı yazılarında; bahsi geçen alanın TANAP boru hattı güzergahına 37 km mesafe olduğu, bu kapsamda tesise ilişkin İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**6.28-** Sebat Proje Müh. Müşavirlik ve Tic. Ltd. A.Ş.'nin 30.11.2020 tarih ve ITE/SBT/02/1491 sayılı yazılarında; söz konusu parselin, 2x250 m'lik ITE Doğalgaz Boru hattı ÇED koridorunun dışında kaldığı ifade edilmiştir.

**6.29-** ESGAZ'ın 12.11.2020 tarih ve 18.11.2020-2020GDN1824 sayılı yazılarında; söz konusu alanda bir adet mevcut ve bir adet de planlanan doğalgaz bölge regülatörü alanlarının bulunduğu, mevcut ve planlanan doğalgaz bölge regülatörü alanının imar planı çalışması kapsamında doğalgaz bölge regülatörü olarak ayrılması talep edilmiştir.

**6.30-** Mihaliççik Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün 09.12.2024 tarih ve E-63980297-000-5769859 sayılı yazılarında, söz konu yazı incelenmiş olup, kurum açısından bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

## **7. REVİZYON İMAR PLANI**

Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, 2.557.756,30 m<sup>2</sup> (255,97 ha) alanı kapsamaktadır. Hazırlanan İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile;

Tarım ve hayvancılığın desteklenmesi ve örnek hayvansal üretimin gerçekleştirilmesi amacıyla ilçenin güney-doğu tarafında hayvancılık tesisleri için ayrılan alanın genişletilmesi ve geliştirilmesi planlanmış ve alanın kuzeyinde ve doğusunda Belediye Hizmet Alanı, güneyinde biogaz tesisi planlanmıştır. Ayrıca Yunus Emre Caddesi üzerinde bulunan ve mülkiyeti Belediye'ye ait 202 ada 7 parselin 33.558,24 m2'lik bölümünde tarım ve hayvancılık tesis alanı planlanmıştır.

İlçedeki küçük sanayi işyerleri talepleri doğrultusunda mülkiyeti Belediye'ye ait İlçe girişinde bulunan parseller üzerinde, düzenli, alt yapıya ve sosyal tesise sahip bir Küçük Sanayi Sitesi planlanmış, bloklar halinde gelişmesi öngörülmüştür. Küçük Sanayi Alanı; Alpu-Mihalıççık yolu üzerinde mülkiyeti Mihalıççık Belediyesine ait parsellerde planlanmıştır.

Tarım ve hayvancılığın akademik olarak desteklenmesi amacıyla Eskişehir'deki üniversite yönetimleri ile yapılan görüşmeler sonunda ilçede bazı bölümlerin açılacağı olasılığı gündeme geldiğinden, olası ihtiyacı karşılamak üzere İlçe girişinde bir Üniversite alanı oluşturulmuştur. Kırsal gelişmenin sağlanması, tarımsal ve hayvansal üretimin kalitesinin yükseltilmesine hizmet edeceği düşüncesiyle üniversite projesinin hayata geçirilmesi önem arz etmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğünün alan talepleri doğrultusunda mülkiyeti belediyeye ait Yunus Emre caddesi üzerinde bulunan yaklaşık 10648 m2 alan Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.03.2021 tarih ve E-61753857-754 sayılı yazıları doğrultusunda Yunus Emre caddesi üzerinde yaklaşık 12.909 m2 büyüklüğünde sağlık tesis alanı oluşturulmuştur.

Yine Yunus Emre Caddesi üzerinde bulunan ve mülkiyeti belediyeye ait olup üzerinde soğuk hava tesisi bulunan alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

Konut stokunun kalitesinin artırılması, nüfus göçünün tersine çevrilmesi hedefi doğrultusunda, Mihalıççık Belediyesi Başkanlığının talebi doğrultusunda, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından 142 konutluk proje gerçekleştirilmiş, bu alanı da içine alan ilave imar planı da Revizyon ve İlave İmar Planına aktarılmıştır.

Ayrıca mevcut planlı alanların yenilenme sürecinin oldukça yavaş olması sebebiyle yeni yapılaşma taleplerinin yeni oluşturulan konut alanlarında karşılanması düşünülmektedir.

Spor İl Müdürlüğü'nün şifai talepleri doğrultusunda yaklaşık 20.427 m2 büyüklüğünde spor alanı planlanmıştır.

ESKİ Genel Müdürlüğü'nün 10.12.2020 tarih ve 37647319-310.02-917-9188 sayılı yazısı ile iletilen bilgiler ve yapılan şifai görüşmeler doğrultusunda plan dahilinde ilave olarak iki adet Teknik Altyapı alanı oluşturulmuştur.

İlçe Jandarma Komutanlığı'nın talepleri doğrultusunda Camikebir Mahallesi, 174 ada, 1 parsel "Askeri Alan " olarak planlanmıştır.

Planlama alanında mevcut sosyal donatı, eğitim tesisleri ve teknik altyapı alanları ile aktif yeşil alanlar, yapılan düzenlemeler ve yapılan ilaveler ile mümkün olduğunca iyileştirilmiştir.

Kent merkezinde yer alan meydan ve otopark alanı, çevresindeki bazı yapıları da içine alacak şekilde ve mevcut durum da yeniden değerlendirilerek Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. Meydanın güney kısmında ve batı kısmında yer alan özel mülkiyete konu ticari yapıların meydanla birlikte korunarak düzenlenmesinin daha uygun olacağı ve gerçekleştirilmesinin daha kolay olabileceği anlaşıldığından her iki alan ticaret alanı olarak planlanmıştır. Meydanın zemin altında çok amaçlı salon ve otopark yer alacaktır.

**TADİLEN**

Meydanın güneyindeki, x:4415732-4415759, y:627958-627992 koordinatları arasında kalan ticaret alanın üstü Meydan-Amfi tiyatro olarak kullanılacaktır.

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. Yerleşim Alanın batısında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün de uygun görüşleri doğrultusunda 50 metre yol koridoru içinde yeni bir yol önerilerek şehir merkezine girmesi gerekmeyen araçların bu aksı kullanması sağlanacaktır.

Ayrıca Yunus Emre yolu üzerinde bulunan eski Askerlik Şubesinin bulunduğu ve fiiliyatta boş olan yapı ve arsası da Mevcut Planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken, söz konusu alanın "Adliye" olarak kullanılmasına karar verildiğinden Revizyon İmar Planında İdari Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

DSİ Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü görüşlerine uygun olarak İmar Planı içinde kalan Dere ve Kuru Dere güzergahları belirtilen hususlara göre ıslah düzenlemelerine esas ölçülere göre yeniden düzenlenmiştir. Bu alanda ıslah yapıncaya kadar inşai faaliyete izin verilmeyecektir.

Diğer taraftan mevcut planın sosyal ve teknik altyapısının güçlendirilmesi, yaşam kalitesinin artırılması amacıyla sağlık, eğitim, spor alanı gibi ilave donatılara yer verilmiştir. Bu kapsamda planlama alanının kuzeybatısında bir adet Sosyal tesis (BHA), güneyde Yunus Emre caddesi üzerinde bir adet hastane, bir adet eğitim tesisi ve spor tesis alanı planlanmıştır. Doğu kısmında, Ömerbey yolu ile toplu konut alanı arasında bir adet eğitim tesisi ve bir adet Kamu Hizmet Alanı planlanmıştır.

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.07.2019 tarih ve 67484 sayılı yazılarına göre kuruma ait tesisler korunmuş, ilave yerleşim alanları dikkate alınarak yeni trafo yerleri ayrılmıştır.

## 7-a) REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI NÜFUSU

Mihalıççık İlçe nüfusunun yıllara göre TÜİK nüfus verilerine bakıldığında giderek azalma eğilimi gösterdiği görülmektedir. 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin sonuçlarına göre tüm mahalleler dahil nüfus 8.576 kişidir. Oysa İlçe'nin 1965 yılı nüfusu 42.271 kişidir. İlçe Merkezi 2023 nüfusu ise 2188 kişidir. 2022-2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin sonuçlarına göre çok küçük bir artış olsa da durağanlık devam etmektedir.

Eskişehir'deki aile büyüklüğü 2.8 kişi olup (TÜİK); Mihalıççık'ta bu oran 2.34 kişidir. Mihalıççık Belediyesince düzenlenen yapı ruhsatları incelenmiş olup bu ruhsatlardaki konut Büyüklüğü ortalamasına göre kişi başına düşen konut alanı büyüklüğü 55 m2 olarak hesaplanmıştır.

Yapılan planlama çalışmasında planlama alanı içindeki konut alanları ve Yapılan Düzenlemeye göre ve önerilen yapı düzenlerine göre Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Nüfusu; **14710** kişi olarak hesaplanmıştır. **TADİLEN**

Konut + Ticaret Alanlarında maksimum konut kullanımı % 80 olarak öngörülmüş olup Nüfus hesabında alan büyüklüklerinin % 80'i baz alınarak hesaplama yapılmıştır. Bitişik Yapı İzamında TAKS;0.60, Ayrık Yapı Nizamında TAKS;0.40 olarak hesaplanmıştır.

SON BEŞ YILDA VERİLEN RUHSATLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ								
SIRA NO	RUHSAT NO	TARİH	KAT SAYISI	BB SAYISI	ALAN	ORT. DAİRE	HANE BÜYÜKLÜĞÜ	KİŞİ BAŞ. İNŞ ALANI
1	2020-1	19.06.2020	5	24	2376	99.00	2.34	42.31
2	2020-4	6.07.2020	6	25	2330	93.20	2.34	39.83
3	2020-6	12.08.2020	1	1	130	130.00	2.34	55.56
4	2020-7	12.08.2020	1	1	130	130.00	2.34	55.56
5	2020-12	6.10.2020	5	20	2030	101.50	2.34	43.38
6	2021-4	9.04.2021	5	16	1314.68	82.17	2.34	35.11
7	2021-8	28.06.2021	1	1	123.7	123.70	2.34	52.86
8	2021-12	13.12.2021	1	1	125	125.00	2.34	53.42
9	2021-18	28.06.2021	1	1	123.7	123.70	2.34	52.86
10	2022-14	5.10.2022	1	1	80	80.00	2.34	34.19
11	2023-8	18.09.2023	2	1	317	317.00	2.34	135.47
12	2024-8	3.06.2024	4	16	2112.95	132.06	2.34	56.44
13	2024-9	3.06.2024	4	16	2112.95	132.06	2.34	56.44
14	202-10	3.06.2024	4	16	2112.95	132.06	2.34	56.44
15	2024-11	3.06.2024	4	16	2112.95	132.06	2.34	56.44
16	2024-12	3.06.2024	4	16	2112.95	132.06	2.34	56.44
17	2024-13	3.06.2024	4	16	2112.95	132.06	2.34	56.44
18	2024-4	3.06.2024	4	16	2545.72	159.11	2.34	67.99
19	2024-15	3.06.2024	4	16	2545.72	159.11	2.34	67.99
20	2024-16	3.06.2024	4	16	2112.95	132.06	2.34	56.44
21	2024-18	24.06.2024	2	2	279	139.50	2.34	59.62
22	2024-21	1.10.2024	1	1	60	60.00	2.34	25.64
<b>TOPLAM</b>								<b>1216.84</b>
<b>ORTALAMA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN İNŞAAT ALANI</b>								<b>55.31</b>

NÜFUS HESABI			
KULLANIM	ALAN	İNŞ ALANI	NÜFUS
AYRIK NİZAM 5 KAT ÖNGÖRÜLEN ALAN	15964.08	31928	581
BİTİŞİK NİZAM 5 KAT ÖNGÖRÜLEN ALAN	398.87	1197	22
EMSAL 0.80 ÖNGÖRÜLEN ALAN (A- 2 KAT)	298509,99	240428	4342
EMSAL 1.0 ÖNGÖRÜLEN ALAN (A-3 KAT)	24915.88	2491	453
EMSAL 1.2 ÖNGÖRÜLEN ALAN	183698,32	247321	4008
TICK AYRIK NİZAM 3 KAT ÖNGÖRÜLEN ALAN	1150.31	920	17
TICK AYRIK NİZAM 4 KAT ÖNGÖRÜLEN ALAN	5079.67	6096	111
TICK AYRIK NİZAM 5 KAT ÖNGÖRÜLEN ALAN	110348.57	176558	3210
TICK BİTİŞİK NİZAM 2 KAT ÖNGÖRÜLEN ALAN	1802,03	689	20
TICK BİTİŞİK NİZAM 3 KAT ÖNGÖRÜLEN ALAN	3807,97	4358	83
TICK BİTİŞİK NİZAM 4 KAT ÖNGÖRÜLEN ALAN	4857,89	9921	159
TICK BİTİŞİK NİZAM 5 KAT ÖNGÖRÜLEN ALAN	39076	957	1705
<b>TOPLAM NÜFUS</b>	<b>69609,58</b>		<b>14710</b>

**AÇIKLAMA:**

KONUT+TİCARET ALANINDA MAKSİMUM KONUT ORANI %80 OLARAK ÖNGÖRÜLMEKTEDİR.  
 BİTİŞİK YAPI NİZAMINDA TAKS:0.60 OLARAK HESAPLANMIŞTIR.  
 SON 5 YILDA VERİLEN RUHSATLAR DEERLENDİRİLEREK NÜFUS HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN  
 KONUT ALANI 55 M2 KABULÜ İLE TOPLAM NÜFUS HESAPLANMIŞTIR.



Tablo 2. Nüfus Hesabı

## 7-b) REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI

Revizyon ve İlave Planda mevcut plan nüfusunun desteklenmesi amacıyla ilave konut alanları, sosyal, ekonomik, kültürel hayatın desteklenmesi, çalışma alanlarının geliştirilmesi amacıyla yeni fonksiyon alanları oluşturulmuştur.

1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda verilmiştir. (Tablo 3)

ARAZİ KULLANIM TABLOSU				
PLANLAMA ALANI		2552447.38		
PLANLAMA NÜFUSU		14710		
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m2)	Kişi Başı Alan (m2)
AILE SAGL MER	2	0.14%	3694.24	0.25
HASTANE	2	0.85%	21766.51	1.48
ANAOKULU	3	0.22%	5734.47	0.39
ILKOKUL ALANI	5	1.11%	28372.78	1.93
ORTAOKUL ALANI	2	0.60%	15418.35	1.05
LİSE ALANI	1	0.27%	6793.39	0.46
BAKIM AKARYAKIT	3	0.30%	7562.31	0.51
BHA	15	5.96%	152100.98	10.34
CAMI	5	0.20%	4981.27	0.34
DEPOLAMA	1	0.19%	4767.79	0.32
GELİŞME KONUT	68	9.83%	250976.99	17.06
IHA	17	2.67%	68100.95	4.63
KONUT	138	10.70%	273003.79	18.56
KONUT TİCARET	106	6.51%	166114.52	11.29
KUCUK SANAYİ	7	0.62%	15876.25	1.08
MEZARLIK	3	1.74%	44453.19	3.02
OTOGAR	1	0.38%	9660.53	0.66
OTOPARK	1	0.02%	476.73	0.03
PARK	94	6.81%	173724.82	11.81
PASIF YEŞİL	31	1.19%	30248.81	2.06
REKREASYON	4	1.97%	50215.96	3.41
SEMT SPOR ALANI	1	0.80%	20426.65	1.39
ACIK SPOR TES	2	0.99%	25362.42	1.72
PAZAR ALANI	1	0.04%	1147.84	0.08
SU YÜZEYİ	18	1.97%	50215.96	3.41
TARIM HAYVANCILIK	3	4.99%	127437.36	8.66
TEKNİK ALTYAPI	3	0.36%	9197.248	0.63
TRAFO ALANI	11	0.01%	321.09	0.02
YASLI BAKİMEVİ	1	0.51%	13009.58	0.88
SOSYAL TESİS	1	0.76%	19374.04	1.32
YENİLENEBİLİR EN	1	0.78%	20034.99	1.36
YUKSEKÖĞRETİM	2	2.88%	73635.43	5.01

ENERJİ ÜRETİM	1	0.62%	15744.44	1.07
BETON SANTRALI	1	0.40%	10266.73	0.70
REGULATOR ALANI	2	0.02%	495.07	0.03
TİCARET ALANI	3	0.19%	4862.35	0.33
TARIMSAL ALAN	6	8.48%	216431.88	14.71
ASKERİ ALAN	1	0.17%	4216.13	0.29
RESMİ KURUM ALANI	1	0.11%	2767.13	0.19
TOPLAM			1948990.968	
YOL		23.58%	603456.412	
			2552447.38	

NOT : BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER DE YAPILMAKTADIR. CAMİKEBİR MAHALLESİNDE, 171 ADA, 5-6 PARSELDE (1935.42 m2) BULUNAN BHA İLE MEDRESE MAHALLESİNDE 34 ADA 17 VE 1 PARSELLERDE (16039.60 m2) PLANLANAN BHA, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

Tablo 3. Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

**TADİLEN**

Yukarıdaki bilgiler ve açıklamalar doğrultusunda Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı tarafımdan yapılmıştır.

**NIHAL KARAĞAÇ**  
 Şehir ve Bölge Plancısı  
 Arifiye Mahallesi PTT Çıkmaçı Sokak  
 No: 2/310 Adunpazarı / ESKİŞEHİR  
 Gsm: 0543 795 26 68  
 Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3034