

**İNÖNÜ İLÇESİ (Eskişehir) ÇARŞI MAHALLESİ ,232/1 VE 233/1 PARSELLER,
BELEDİYE HİZMET ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

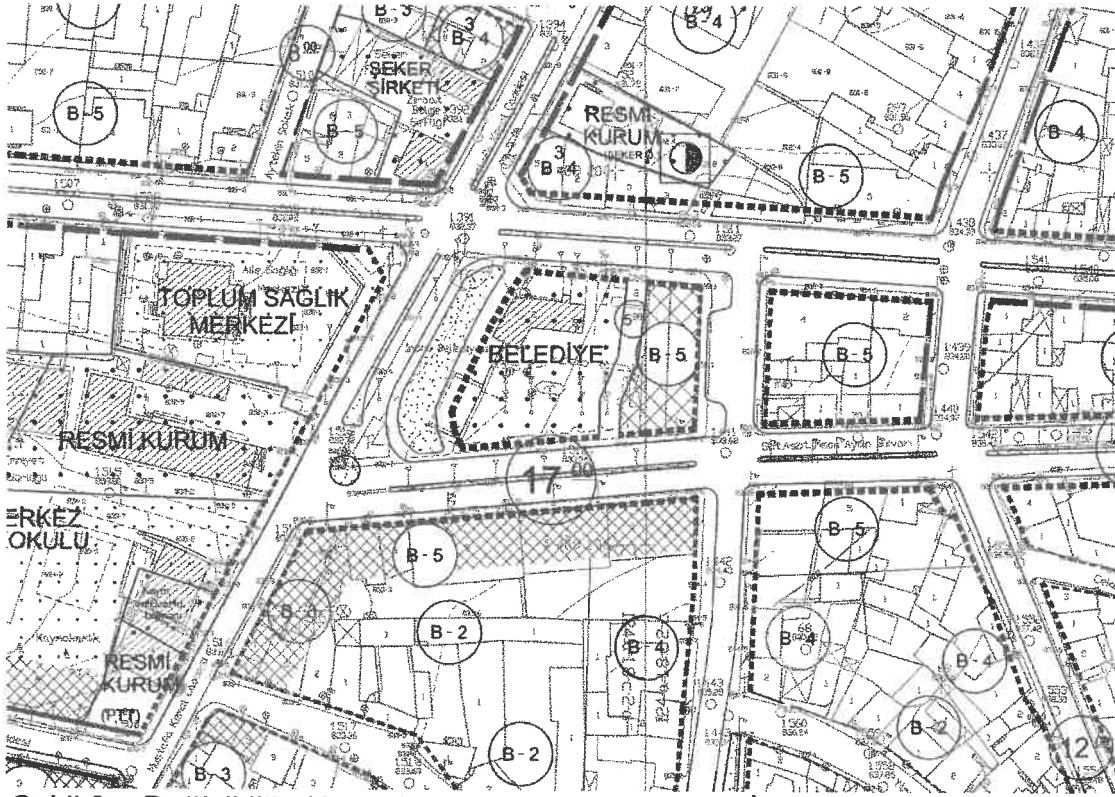
İnönü, İç Anadolu Bölgesinde, Eskişehir iline bağlı bir ilçe merkezidir. Eskişehir ilinin batısında yer alıp,Bilecik-Kütahya karayolu üzerindedir.2019 yılı nüfusu yaklaşık 6514 kişidir. İnönü ilçesine ait onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı mevcuttur.

İnönü 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gerek İller Bankası ve gerekse de Belediye tarafından çeşitli ilaveler ve revizyonlar yapılarak bugünkü plan elde edilmiştir. Gerekli etüd rapor ve incelemeler, bu planların hazırlanması sırasında yapılmıştır. Bu plan değişikliği halen yürürlükte olan uygulama imar planının küçük bir kısmında hazırlanmıştır.

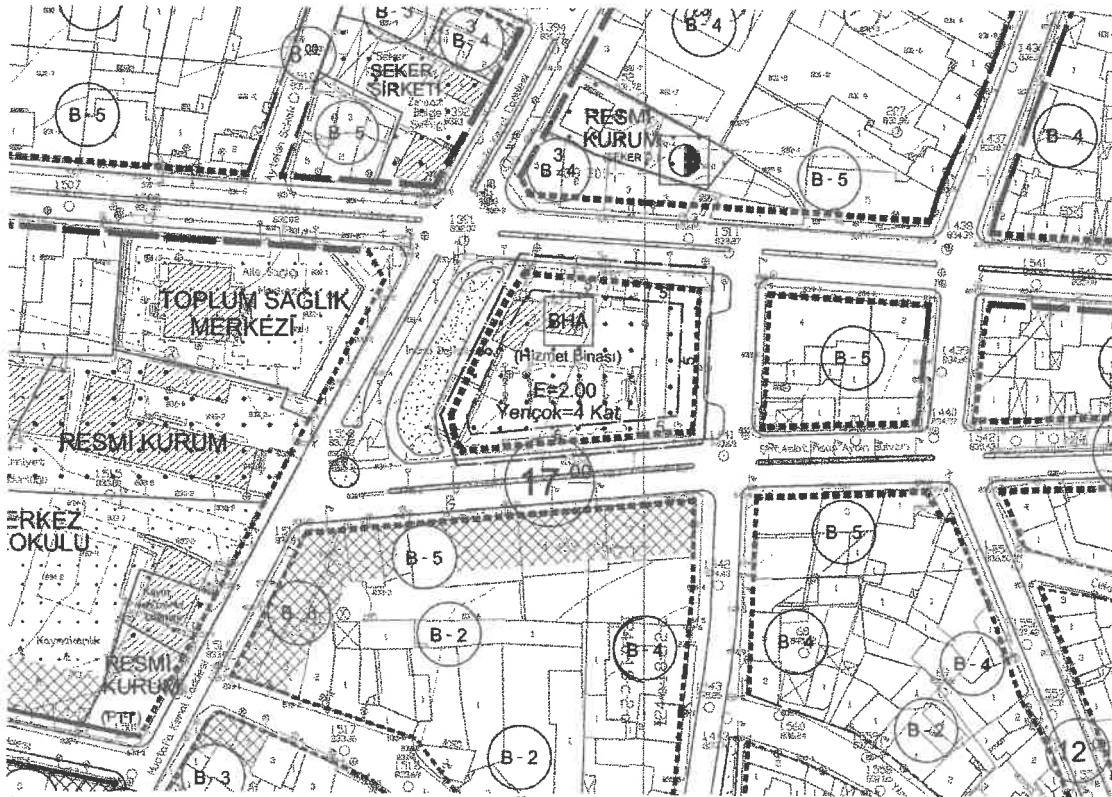
Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan alan ; 1/1000 ölçekli uygulama imar planının I24A18C2C ve I24A18C2D nolu paftalarında yer almakta olup yaklaşık 2630 m2'lik bir alanı kapsamaktadır. Bu alan mevcut yerleşimin merkezinde yer almakta olup imar planı onama sınırları içindedir. Değişiklik işlemi şu şekildedir;



Şekil:1 Değişikliğe Konu Alanı Uydu Görüntüsü



Şekil:2 Değişikliğe Konu Alanının Mer'i Uygulama İmar Planı



Şekil:3 Değişikliğe Konu Alanının Öneri Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planının I24A18C2C ve I24A18C2D paftalarında bulunan, İnönü,Çarşı Mahallesi,232 ada,1 parsel (1745.86 m2) uygulama imar planında Belediye Alanı ve 233 ada 1 parsel ise (683.30 m2) Ticaret Alanı olarak düzenlenmiş durumdadır.Ticaret alanının yapılaşma emsalleri olarak Bitişik Nizam-5 Kat kararı bulunmaktadır.Belediye Alanında ise herhangi bir yapılaşma şartı bulunmamaktadır.Bu parseller uygulama imar planında 5 metrelik yol ile ayrılmıştır.Bu alanda önceki nazım ve uygulama imar planı değişikliği (eski 21 pafta 3361 parsel olarak) İnönü Belediye Meclisi'nin 05.03.2012 tarih ve 12 sayılı Kararı ile onanmıştır.

Değişikliğe konu alanı da kapsayan İnönü yerleşiminin halihazır haritaları ITRF koordinatlı olarak 08.10.2015 tarihinde onanmıştır.İnönü ilçesi imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu da Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 03.11.2016 tarihinde onanmıştır.

Her iki parselde İnönü Belediyesine ait olup ,ihtiyaç üzerine ek hizmet binası yapılmak üzere Belediye Hizmet Alanı olarak kullanılması amaçlanmıştır.233 ada1 parselde önerilen Ticaret alanına ihtiyaç bulunmamaktadır,bu kısımda ticaret yapısı yapılması halinde 5 Kat'lı yapı yoğunluğuna yol açacaktır.Her iki parselin (uygulama imar planındaki yolda dahil olarak) birleştirilmesi ile alanın tamamının kamu yararı ve ihtiyacı doğrultusunda Belediye Hizmet Alanı olarak değerlendirilmesi daha uygun olacaktır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda,kamu yararı dikkate alınarak; Çarşı Mahallesi,233 ada 1 parsel ile 232 ada 1 parsellerde kayıtlı yaklaşık 2630 m2 yüzölçümlü alanının uygulama imar planındaki kullanım şekli fiili kullanım şekline uygun olarak "Belediye Hizmet Alanı (Ek Hizmet Binası) şeklinde değiştirilmiştir.Oluşan imar adasının her yönünde 5'er metre yapı çekme masafesi düzenlenirken Emsal:2.00 ve Yençok:4 Kat kararları plana işlenmiştir.

Değişiklik işlemi ile kamu lehine olmak üzere onanlı mevcut uygulama imar planı kararlarındaki ticaret alanı çok küçük miktarlarda azalırken,Belediye Hizmet Alanı miktarında yaklaşık 885 m2'lik artış olmuştur.

Değişiklik işlemi I24A18C2C ve I24A18C2D nolu onanlı yeni halihazır harita paftası üzerine sayısal olarak çizilmiştir.Değişiklik yapılan parselleri kapsayan yeni onanlı jeolojik-jeoteknik etüd raporu bulunmaktadır.

Uygulama aşamasında dikkate alınması gerekli hususlar önceki mevcut uygulama imar planındaki plan notlarında belirtilmiştir. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelik hükümleri ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Diğer yandan 20.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun " hükümlerinin 12.Maddesi şu şekildedir:

MADDE 12 – 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.

Buna göre Belediye Hizmet Alanı olarak plan değişikliği yapılması işlemi İnönü Belediye Başkanlığı tarafından projelendirilen ve talep edilen Kamu Yatırımı niteliğinde olduğu ve değişikliğe konu olan parseller kamu (Belediye) mülkiyetindeki alanlar olduğu için ,imar planı değişikliği kapsamında Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmasına gerek bulunmamaktadır

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU

1-İNÖNÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

