

**SARICAKAYA BELEDİYESİ (Eskişehir)
SARIKAYA MAHALLESİ,
465/1 VE 470/1 PARSELLER,
BELEDİYE HİZMET ALANI VE PARK ALANI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU YUKTEK ŞEHİR PLANCISI / CSB Dosya No 10971
SPO Sicil No 2011/507 / Eskişehir V.No 2233617960
İstiklal Mah. Sarıkaya Sokak No 1 D:21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm.0 533 305 34 04 E-mail: karagozoglukutlu@gmail.com

2020

**SARICAKAYA BELEDİYESİ (Eskişehir),SARIKAYA MAHALLESİ,
465 ADA 1 VE 470 ADA 1 PARSELLER, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
PARK ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

Sarıcakaya ; İç Anadolu Bölgesinde, Eskişehir iline bağlı bir ilçe merkezidir. Eskişehir'in kuzeyinde yer alıp Eskişehir'e 47 km. mesafededir. Eskişehir-Nallıhan-Ankara karayolu üzerindedir. 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre nüfusu 7942 kişidir. 2017 Yılı nüfusu ise 8000 kişi civarındadır.1958 yılında Belediye teşkilatı kurulmuştur.Güneyinde Sündiken,kuzeyinde ise Bolu Dağları ile çevrilmiş olup,yerleşim birimleri Sakarya nehri boyunca dağılmıştır.Denizden yüksekliği (rakım) ortalama 220 metredir.Yazları sıcak ve kışları ılıman bir iklime sahiptir.

Sarıcakaya ilçesine ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı,2007 yılında revizyon imar planı olarak hazırlanarak onanmıştır.Zaman içinde ortaya çıkan zorunluluklar,ihtiyaçlar ve problemler sonucu Sarıcakaya 1/5000 ölçekli nazım imar planının bazı paftalarında değişiklikler ve ilavelerin yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu olan alan Eskişehir ili, Sarıcakaya Belediyesi,yerleşim alanı merkezinde ,onanlı imar planı sınırları içinde bulunmaktadır. Sarıcakaya Belediye Başkanlığı tarafından yeni hizmet binası yapılması kararlaştırılmış olup,uygun konumda ve Belediye mülkiyetinde bulunan alanlardan birine Belediye Hizmet Alanı (Hizmet Binası) yapılması programa alınmıştır.Bu kapsamda Eskişehir ili,Sarıcakaya ilçesi,Sarıkaya Mahallesinde mülkiyeti Sarıcakaya Belediyesine (Köy Tüzel Kişiliği) ait 470 ada 1 nolu parselde kayıtlı 936.02 m2 yüzölçümlü taşınmazın bir kısmına Belediye Hizmet Alanı (Hizmet Binası) yapılması amaçlanmıştır.Proje çalışmaları ise devam etmektedir.

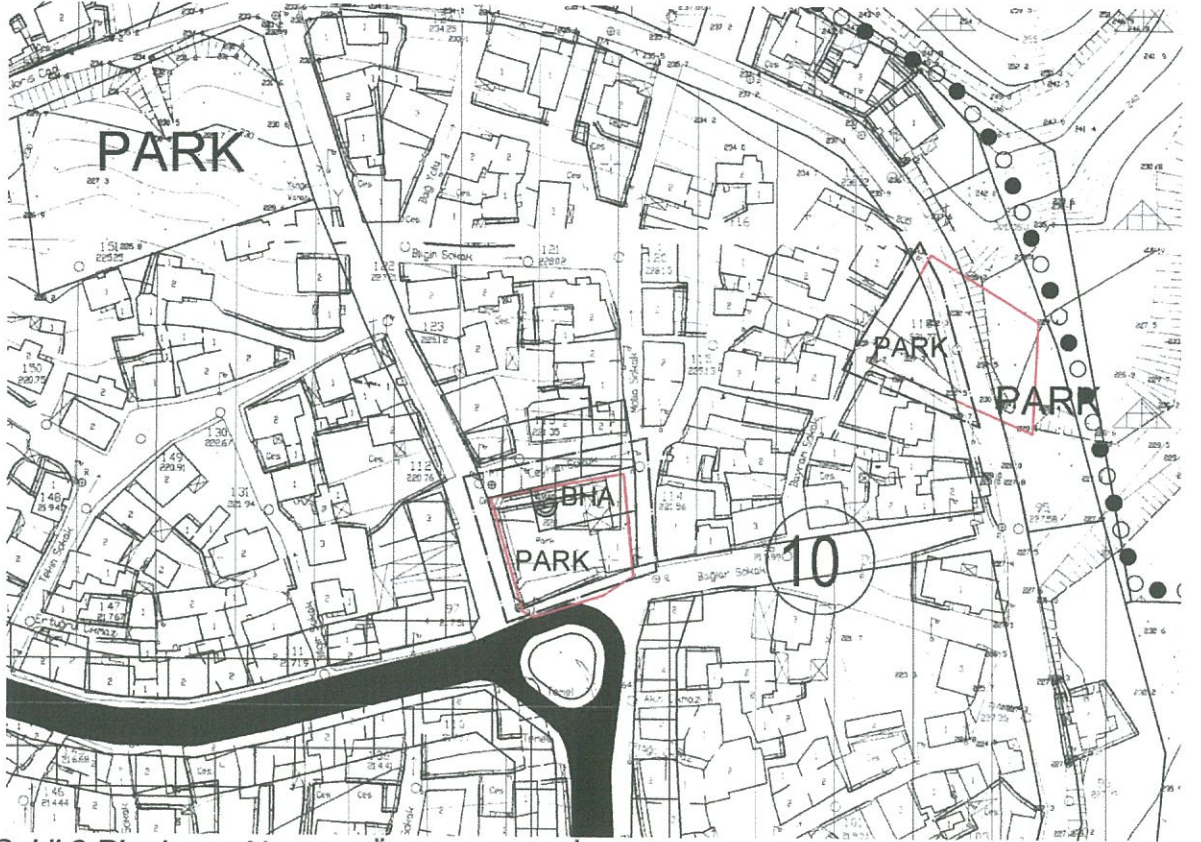


Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Fotoğrafındaki Konumu

**KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
“A” GRUBU Y.ŞEHİR PLANCI**



Şekil:2 Planlama Alanının Mevcut Nazım İmar Planı



Şekil:3 Planlama Alanının Öneri Nazım İmar Planı

Sarıcakaya ilçesindeki mevcut Belediye binası ihtiyacı karşılamaktan uzak durumdadır.Yeni ek hizmet binalarına ihtiyaç bulunmaktadır.Bu doğrultuda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının H25D23B nolu paftasında yer alan ve Park Alanı olarak planlanmış olan 470 ada 1 parselin kuzey tarafındaki 286 m²'lik kısmı Belediye Hizmet Alanı (Hizmet Binası) olarak değiştirilmiştir. Uygulama imar planı değişikliği aşamasında Belediye Hizmet Alanı (Hizmet Binası) ile Park Alanı arasında 5 metrelik yaya yolu düzenlenecektir.Belediye Hizmet Alanında yapılaşma emsalleri uygulama imar planında belirtilecektir.

Azalan yeşil alan miktarını karşılamak üzere,470 ada 1 parselin hemen kuzeydoğusunda bulunan 465 ada 1 parselin konut alanında kalan 312 m²'lik kısmı Park Alanı olarak değiştirilmiştir.Bu parselin mülkiyeti de Sarıcakaya Belediyesi'ne aittir.470/1 parsel tamamı 1100 m² olup,parselin 312 m²'lik kısmı Meskun Konut alanında kalmaktadır. Değişiklik kapsamında 312 m²'lik alanda Park Alanı olarak değiştirilerek yeşil alan dengesi sağlanmaya çalışılmıştır.Konut alanını küçülmesi nedeniyle nüfus yoğunluğunda küçük miktarda azalma olacağı için,sosyal ve teknik donatı alanı ihtiyacı da göreceli olarak azalmaktadır.Bu doğrultuda park ve yol alanı miktarı yaklaşık olarak dengelenmektedir.

Değişiklik teklifi Sarıcakaya Belediye Başkanlığı'nın talebi üzerine hazırlanmıştır. Değişiklik teklifi kamu yararı doğrultusunda hazırlanmıştır.Uygulamada ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.Sarıcakaya yerleşimi 2.derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak her Türlü yapıda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar ile ilgili Yönetmelik " hükümlerine uyulması gerekmektedir. Zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilemez. Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı 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 Sarıcakaya 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.

1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTU

1-MEVcut ONANLI SARICAKAYA 1/5000 ÖLÇEKLi NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI (CSB Dosya No.1090)
SPO Sicil No: Eskişehir V.No:22838173638
İstiklal Mah. Samiye Sokak No:1 D.21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 34 64 E-mail: karagozoglukutlu@gmail.com