

## ESKİŞEHİR / İNÖNÜ İLÇESİ, İSMETPAŞA MAHALLESİ, 433 ADA/1-2-3 PARSELLER ve 245 ADA/3 PARSEL ,KÜLTÜREL TESİS VE PARK ALANI NAZIM 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 1/2000-1/5000 ölçekli nazım imar planı mevcuttur.

İnönü 1/5000 ölçekli Nazım 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.

İmar planı değişikliğine konu olan alan ; 1/5000 ölçekli nazım imar planının 30L nolu paftasında yer almakta olup yaklaşık 1000 m<sup>2</sup>'lik bir alanı kapsamaktadır. Bu alan mevcut yerleşimin merkezinde yer almakta olup imar planı onama sınırları içindedir. Değişiklik işlemi şu şekildedir;

1/5000 ölçekli nazım imar planının 30L paftasında bulunan, İnönü, İsmetpaşa Mahallesi, 433 ada 1-2 ve 3 parsellerin bulunduğu kısım kısmen konut kısmen de park alanı olarak düzenlenmiş durumdadır. 433 ada Meskun Konut alanı olarak planlanmış olup değişiklik sınırları içinde 433 ada 1-2-3 parsellerde 310 m<sup>2</sup>, 245 ada 3 parselde ise 375 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda yaklaşık 685 m<sup>2</sup> konut alanı bulunmaktadır. İmar adasının kuzey kısmında konut parselleri arasında 300 m<sup>2</sup> büyüklüğünde yeşil alan bulunmaktadır. İmar adası batı yönünde 12 metrelik taşıt yoluna, diğer yönlerde ise genişliği sabit olmayan yaya yollarına cephelidir. Alan eski kent dokusu içinde yer almaktadır.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü







Binası olarak kullanılan tescilli bina bulunan taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanında , 433 ada 2 parselde kayıtlı 161,82 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Avlu" vasıflı mülkiyeti Hazineye ait taşınmaz 1/1000 ölçekli imar planında park alanında ve 433 ada 3 parselde kayıtlı 100,34 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Ev" vasıflı mülkiyeti İnönü Belediyesine ait taşınmaz 1/1000 ölçekli imar planında konut alanında bulunmaktadır.Konut alanları Bitişik Nizam-4 Katlı yapılaşma şartlarına sahiptir.

Bahse konu 433 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 02.03.2006 tarih ve 8312 sayılı olurunda belirttiği üzere; Kültür ve Turizm Bakanlığının (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü) 26.04.2005 tarih ve 54190 sayılı yazısına istinaden; "yapılacak her türlü uygulama öncesi ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin alınması ve bu doğrultuda tapu kaydına şerh düşülmesi koşuluyla" ve ticari amaçla kullanılmaması kaydıyla, "müze" olarak kullanılmak üzere, İnönü Belediye Başkanlığı adına tahsisi uygun görülmüştü.433 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz da 14.10.2016 tarih ve 27890 sayılı olur ile "karargah müzesi bahçesi olarak kullanılmak üzere" hizmetin devamı süresince İnönü Belediye Başkanlığınıza tahsis edilmiştir.

İnönü Belediyesi tarafından Karargah Binasının bulunduğu taşınmazın çevresine, 433 ada 2 parsel ve mülkiyeti Belediyeye ait 433 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazlar üzerine sergi salonu yapılması planlanmış olup, bu nedenle 433 ada 1,2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazların bulunduğu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "kültürel tesis alanı" olarak plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.Ayrıca 433 ada 2 parselde kayıtlı ve "karargah müzesi bahçesi" olarak kullanılmak üzere Belediyeye tahsis edilen taşınmazın üzerine yapı yapılabilmesi için tahsis amacı değişikliği yapılması gerektiğinden, imar planı değişikliği ile ilgili İnönü Kaymakamlığı Milli Emlak Servis Şefliğinin görüşü sorularak, tahsis amacı değişikliği talep edilmiştir.

İnönü Kaymakamlığı Milli Emlak Servis Şefliğinin E.12738 sayılı yazısı ile;"*imar planı değişikliği ile ilgili İl Milli Emlak Müdürlüğümüze görüş sorulmuş olup, cevaben alınan yazı eki teknik raporda sonuç olarak; "Yapılacak plan değişikliğinin; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayandığı ve kamu yararını gözettiği anlaşılmaktadır. Plan tadilatının, taşınmazların tahsis amacına uygun olduğu tespit edilmiştir. Yapılacak imar planı değişikliğinin Hazine menfaatine aykırı olmadığı kanaatine varılmıştır."* denmektedir. Buna istinaden; 433 ada 1 ve 2 parsellerde kayıtlı taşınmazların "kültürel tesis alanı" olarak plan değişikliği yapılmasında Kaymakamlığımız (Milli Emlak Şefliği) açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca; 433 ada 2 parsel sayılı taşınmazın üzerine sergi salonu yapılmasına yönelik tahsis amaç değişikliği talebinizle ilgili olarak yapılacak işlemlere esas olmak üzere; 384 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği eki (Ek-1) "Tahsis Talep Formu"nun düzenlenerek Kaymakamlığıımıza (Milli Emlak Şefliği) gönderilmesi hususunda;Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." Cevabı verilmiştir.Böylece 2 nolu parsel üzerindeki tahsis amacı değişikliği



uygun görülmüş,söz konusu parsellerin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlanması mümkün hale gelmiştir.

İnönü Belediye Başkanlığı'nca Karargah binasının yani 1 nolu parselin ve bitişiğindeki 2 ve 3 nolu parsellerin Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlenmesi amaçlanmıştır.Bu amaç doğrultusunda hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifi ile 1 nolu parsel üzerindeki tescilli karargah yapısı Anıtsal Yapı olarak plana işlenmiş ve tüm parseller "Kültürel Tesis" alanı olarak düzenlenmiştir.Kültürel Tesis olarak düzenlenen alan 637 m2 büyüklüğündedir.Değişiklik işlemi ile plandaki 433 adadaki yeşil alan miktarında yaklaşık 300 m2 azalma olmaktadır,fakat Kültürel Tesis alanı 637 m2 artmaktadır.Daha önce 1 nolu parselin bahçe kısmı imar planında yeşil alan olarak düzenlenmiş,değişiklik önerisinde ise parselin tamamı Kültürel Tesis alanı olarak düzenlenmesi durumu ortaya çıkmıştır.Azalan yeşil alan ise yaklaşık 200 metre güneybatı tarafta İnönü Belediyesi mülkiyetindeki;245 ada, 3 nolu parselin (375 m2) konut alanından yeşil alana değiştirilmesi ile karşılanmıştır.Plandaki yeşil alan miktarlarında da yaklaşık 75 m2 artış gerçekleşmiştir.

Bu düzenlemeler sonucunda değişikliğe konu imar adalarındaki konut alanı miktarı yaklaşık 685 m2 azaldığı için,değişiklik bütününde nüfus yoğunluğu azalması söz konusudur.Bu nedenlerle değişiklik kapsamında toplamda sosyal ve teknik donatı alanı miktarı artmaktadır.Tescilli Anıtsal Yapı'nın tamamıyla muhafaza edilmesi amacıyla parselin gerek batı gerekse de kuzey tarafında yol cephe hattı yapı ve parsel sınırına çekilmiştir.Ayrıca Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı İlke Kararı uyarınca ;Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde ,bu parsel komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parseller koruma alanı olarak kabul edilmektedir.Bu nedenle kültürel tesis alanında yapılacak her türlü yapının projesi Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ile yürürlüğe girecektir.

Değişiklik işlemi I24a-18c nolu onanlı yeni halihazır harita paftası üzerine sayısal olarak çizilmiştir.Değişiklik yapılan parselleri kapsayan yeni jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanmış olup 2016 yılında Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onanmıştır.Bu raporda tüm alan Önlemler Alanı olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla uygulama aşamasında onanlı jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hükümlere mutlaka uyulacaktır.

Uygulama aşamasında onanlı nazım imar planındaki plan notları hükümlerine uyulacaktır.Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelik hükümleri ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Söz konusu plan değişikliği işlemi ile ilgili olarak Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 29.07.2020 tarih ve E.552911 sayılı uygun görüşü alınmıştır. Bu görüşe göre 24.07.2020 tarih ve 8801 sayılı Kurul Kararı ile;"Eskişehir ili,İnönü ilçesi, İsmetpaşa Mahallesinde, ve tapununun 433 ada,1 parselinde kayıtlı,mülkiyeti Hazineye ait, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 12.07.1980 tarih ve A-2346 sayılı Kararı ile tescil edilen ve Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.12.1992 tarih ve1522 sayılı Kararı ile koruma grubu II.(İki) Grup olarak belirlenen "İnönü Karargah Binası" ile bitişiğinde yer alan ,mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ve İnönü Belediyesine tahsisli 433 ada,2 parseldeki taşınmaz ve İnönü Belediyesine ait 3 parseldeki taşınmazın "Konut Alanı" ve "Park Alanı" olan fonksiyonlarının "Kültürel Tesis Alanı" olarak



düzenlenmesine esas 20.07.2018 tarih ve 6660 sayılı,20.09.2018 tarih ve 6797 sayılı ve 15.01.2020 tarih ve 8374 sayılı Kararlarımız doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği taslağının 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun olduğuna;plan tadilatının Çarşı Mahallesi 245 ada 3 parsel ile ilişkin kısmının ise Kurulumuz yetki alanı dışında kalması nedeniyle ilgili idarelerce değerlendirilmesine karar verilmiştir."

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 Kültürel Tesis ve Park Alanı düzenlemesi Kamu Yatırımı niteliğinde olduğu ve değişikliğe konu olan parseller kamu mülkiyetindeki alanlar olduğu için ,imar planı değişikliği kapsamında Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmasına gerek bulunmamaktadır

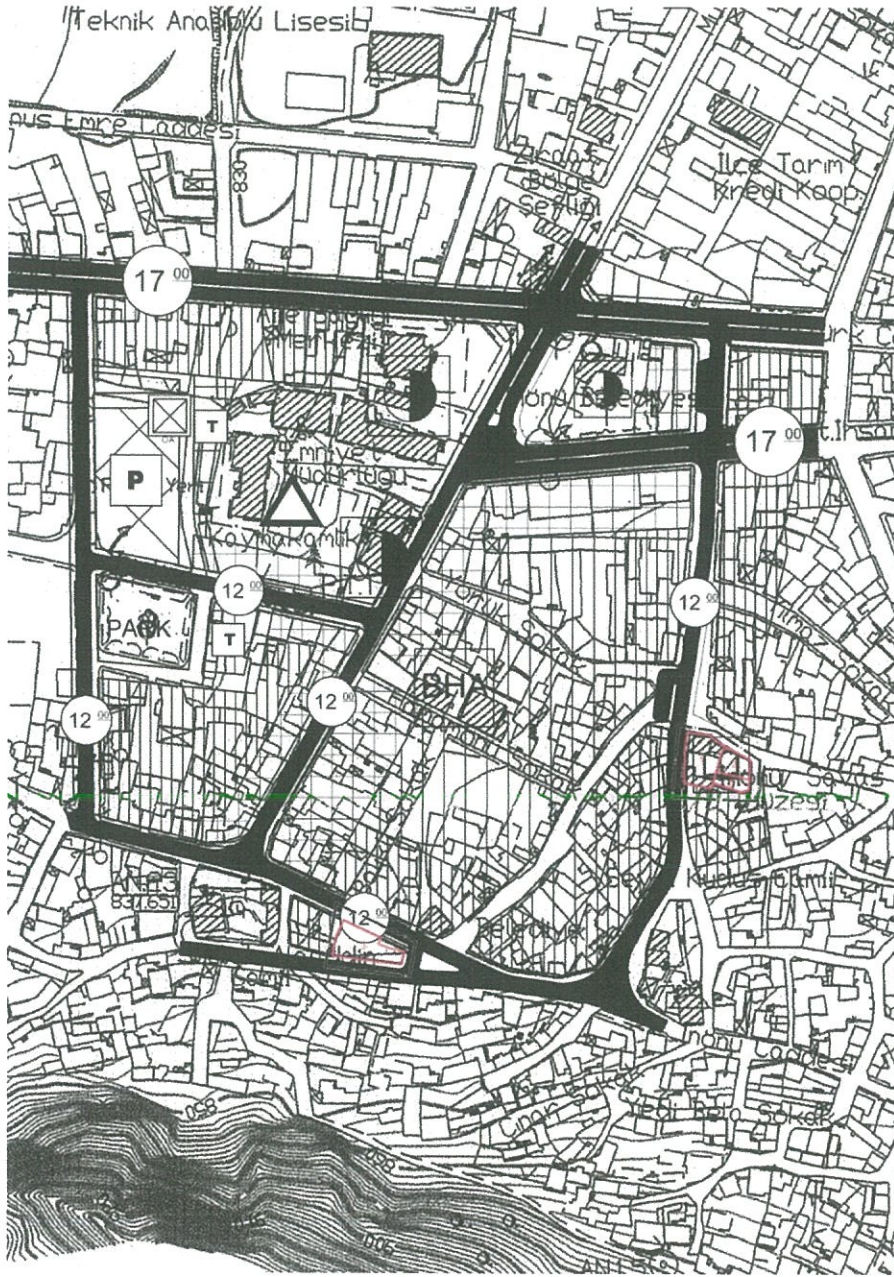
## **NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

1. ESKİŞEHİR İLİ, İNÖNÜ İLÇESİ, İSMETPAŞA MAHALLESİ, TAPUNUN 433 ADA 1 NOLU (ESKİ 3392) PARSELİ, GAYRİMENKUL ESKİ ESERLER VE ANITLAR YÜKSE KURULU'NUN 12.07.1980 TARİH VE A-2346 SAYILI KARARI İLE TESCİL EDİLMİŞ, KONY. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 09.12.1992 TARİH VE 152 SAYILI KARARI İLE KORUMA GRUBU "II. GRUP" OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
2. YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARIN KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN İZİN ALINACAKTIR.
3. KÜLTÜREL TESİS ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPININ PROJESİ ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ İL YÜRÜRLÜĞE GİRER.
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANDA ESKİŞEHİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İ MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 2016 YILINDA ONAYLAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPOR SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. DİĞER HUSUSLARDA ONANLI İNÖNÜ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE,BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İSE 3194 SAYILI İMAR KANUNU V BUNA BAĞLI MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN ALANLAR ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU ONAYI İLE YÜRÜRLÜĞE GİRER.

**TADİLEN**



**KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE**  
"A" GRUBU Y.ŞEHİR PLANI



Şekil:3 Planlama Alanının Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

**KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE**  
A GRUBU YÜKSEK ŞEHİR PLANI (CSB Dosya No:1009)  
SPO Sicil No: 7300 / Eskişehir V.No:22938178638  
İstiklal Mah. Sıralı Sokak No: 21 Otlupazarı-ESKİŞEHİR  
Gsm:0 533 309 34 64 Fax:0 222 231 32 02  
E-mail: karagozoglukutlu@gmail.com