

İNÖNÜ İLÇESİ (Eskişehir) İSMETPAŞA MAHALLESİ ,340 ADA 54 PARSEL SANAYİ ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTORE
A GRUBU YUKSEK SEHİR PLANI (CSB Dosya No:1993)
SPO Sicil No:201175 V.B. Eskişehir V.No:22839178638
İstiklal Mah. Çentir Sokak No:1 D:Z1 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 303 34 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com

TADİLEN

İNÖNÜ İLÇESİ (Eskişehir) İSMETPAŞA MAHALLESİ ,340 ADA 54 PARSEL, SANAYİ ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Konumu ve Mülkiyeti

İnönü, İç Anadolu Bölgesinde, Eskişehir iline bağlı bir ilçe merkezidir. Eskişehir ilinin batısında yer alıp,Bilecik-Kütahya karayolu üzerindedir.2024 yılı nüfusu yaklaşık 6194 kişidir. İnönü ilçesine ait onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı mevcuttur.

İnönü 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gerek İller Bankası ve gerekse de Belediye tarafından çeşitli ilaveler ve revizyonlar yapılarak bugünkü plan elde edilmiştir. Bu plan değişikliği ise halen yürürlükte olan nazım imar planından kopuk olarak daha önce mevzi imar planı şeklinde onaylanmış olan kısımda hazırlanmıştır.İnönü Belediyesi nazım ve uygulama imar planları halen İller Bankası tarafından revize edilmekte olup,bu planlama çalışmasına konu olan alan revizyon kapsamında dışında kalmaktadır.Bu nedenle nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan alan ; 1/5000 ölçekli nazım imar planının eski 30 M-N nolu paftasında yer almakta olup yaklaşık 22.297,98 m2'lik bir alanı kapsamaktadır. Bu alan mevcut yerleşimin doğusunda yer almakta olup İnönü-Kütahya Karayolu üzerindedir (Şekil-1 ve 2).Yerleşim merkezine yaklaşık 2 km. mesafededir.



Şekil:1 Değişikliğe Konu Alanın Uydu Görüntüsü

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Eskişehir
İlçe	İnönü
Mahalle/Köy	İsmetpaşa
Mahalle No	33098
Ada	340
Parsel	54
Tapu Alanı	22.297,98
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	İ24a-20D-1
Favorilere ekle	

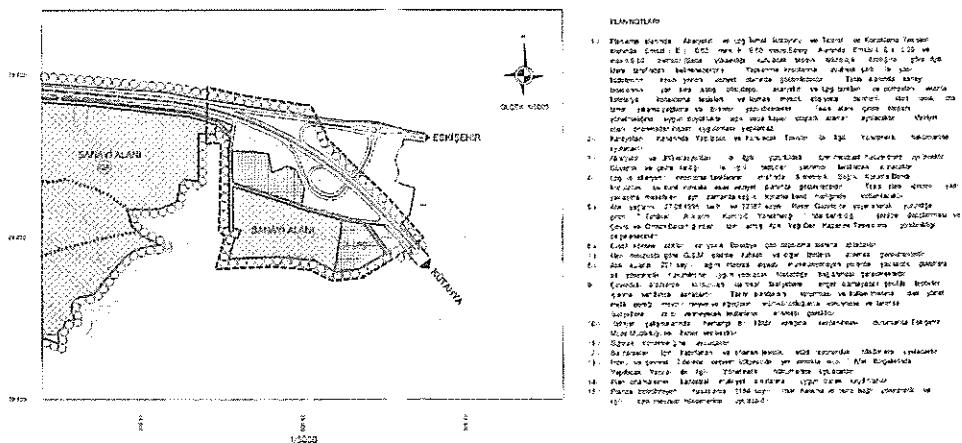


Şekil:2 Değişikliğe Konu Alanın Konumu

2-Mer'i Nazım İmar Planı Kararları

Plan değişikliğine konu olan alanlar ilk olarak eski 55 pafta;9480-9481-9482-9446-9448-9449-9450-9456 parseller ve çevresinde 1996 yılında mevzi nazım ve uygulama imar planı olarak planlanmıştır.Söz konusu alanlar İnönü –Kütahya karayolunun güneyinde kalmakta olup toplamda 9.2 ha. büyüklüğündeki alanın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mevzii imar planı 1996 yılında hazırlanarak onanmıştır. Bu alanlar sanayi alanı düzenlenmiştir.

Bu alanın bir kısmında iplik fabrikası kurularak faaliyete geçmiştir.O dönemde devam eden karayolunun duble yol haline getirilme çalışmaları nedeniyle,karayolu kenarında kısmi kamulaştırmalarda yapılmıştır.Dolayısıyla imar planına bu çalışmalarında yansıtılması gerekmiştir. 9.2 hektarlık sanayi tesis alanının bir kısmı iplik fabrikası alanı olarak kullanılmış olup , doğu yönünde ve Kütahya yoluna cepheli olan büyük bir kısım ise halen boş durumda olduğundan,bu alanların İstanbul-Antalya karayolu üzerinde olması nedeniyle, artan trafik yoğunluğu da dikkate alınarak ;akaryakıt ve LPG ikmal istasyonu-ticaret-konaklama ve dinlenme tesisleri olarak talep gören bölgeler içinde olması nedeniyle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri İnönü Belediye Meclisi'nin 08.01.2007 tarih ve 1 nolu Karar'ı ile onaylanmıştır.Değişiklik teklifi ile yaklaşık 50.000 m2 'lik kısımda plan değişikliği teklifi hazırlanarak, sanayi alanı olarak planlanmış alanın yaklaşık 15.000 m2 'si akaryakıt ve LPG ikmal istasyonu,ticaret ve konaklama tesisi alanı ve yaklaşık 35.000 m2 'si de yol ve yeşil alan olarak yeniden düzenlenmiştir. Karayolu ile tesis alanı arasında karayolu tarafından kamulaştırılan alanlar yeşil bant olarak düzenlenmiş , karayoluna paralel 12 metrelik servis yolu önerilmiştir. Tesisler bu servis yoluna cepheli olarak önerilmiştir. Böylece karayoluna giriş-çıkışların belirli noktalardan sağlanması amaçlanmıştır.Bu servis yolunun karayoluna paralel olarak diğer parsellerde de devam etmesi amaçlanmıştır.Diğer kısımlar ise sanayi alanı olarak muhafaza edilmiş,yeni oluşan duruma göre yapı çekme mesafeleri düzeltilmiştir.



LEJAND

- MEVCUT NAZIM İMAR PLANI ÇIKIŞI ÇIKIŞI
- NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÇIKIŞI ÇIKIŞI
- AKARYAKIT VE LPG KİMLİK İSTASYONU
TİCARİET VE KONUTLAMA TESİSLERİ
- SANAYİ ALANI
- YEŞİL ALAN

4

3-Değişiklik Gerekçesi

Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine konu olan İnönü İlçesi İsmetpaşa Mahallesi 340 ada 54 parsel 22.297,98 m² büyüklüğünde olup,son olarak İnönü Belediye Meclisi'nin 05.02.2014 tarih ve 8 nolu Karar'ı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret ve Konaklama Tesis Alanı" olarak planlanmış durumdadır.Parsel güneyinden geçen 12 metrelik servis yoluna cephelidir.Parsel alanı halen boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.Parselin karayolundan giriş çıkışı olmaması nedeniyle ticaret fonksiyonlu yapı talebi gerçekleşmemiştir.Aynı şekilde konaklama tesisi olarak ta ihtiyaç talebi gerçekleşmemiştir.Buna karşın söz konusu bölgede sanayi tesisi talebi bulunmaktadır. Zaten bu bölgenin ilk imar planlarında sanayi alanı olarak onaylanmıştır.Bölgedeki mevcut talepler doğrultusunda söz konusu 54 parselin Sanayi Alanı olarak kullanılmak üzere imar planı değişikliği yapılması zorunlu olmuştur.

Değişikliğe konu olan 340 ada 54 parsel Devlet Karayolu yakınında olduğu için Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nün 19.03.2025 tarih ve E.33337095-175.09/1772308 sayılı uygun görüşü alınmıştır.Bu görüşe göre; Parselin güneyinde zeminde karayoluna bağlantısı açık imar yolu bulunduğu , parselden karayoluna hiçbir şekilde doğrudan bağlantı yapılmaması, parsel giriş çıkışın parselin güneyinde bitişğinde bulunan imar yolundan yapılması ve yönetmelikte belirtilen yapı çekme mesafesi hükümlerinin sağlanması şartıyla söz konusu parsel için "Depolama Alanı" amaçlı İmar Planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğü'nce sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.Bu yazıya istinaden yapı yaklaşma mesafeleri ile ilgili husus Uygulama İmar Planında gösterilecek olup,parselin kullanım amacının sanayi alanı olması amaçlanmıştır.

4-Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Kararları

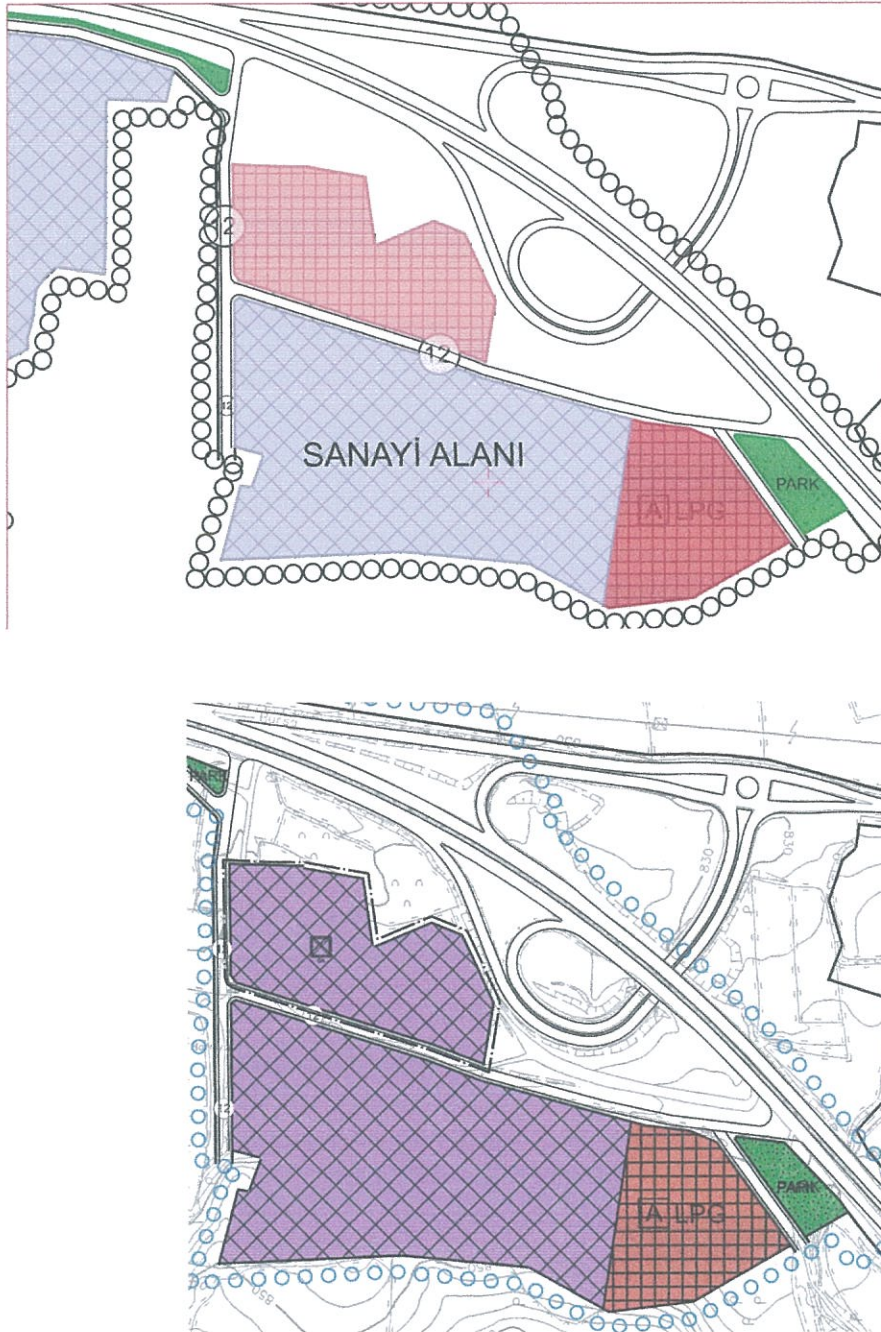
Nazım İmar Planı Değişikliği işlemi öncesinde ;değişikliğe konu alanı da kapsayan yeni I24A-20D nolu halihazır harita paftası ITRF koordinatlı olarak 24.12.2015 tarihinde İller Bankası A.Ş. tarafından onanmıştır.Bu parselide kapsayan yeni imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu da 20.09.2019 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onanmıştır.Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüd raporuna göre planlama alanı; Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak tanımlanmıştır.Dolayısıyla bu raporun Sonuç ve Öneriler Bölümünde belirtilen hususlara mutlaka uyulacaktır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda,Eskişehir ili,İnönü ilçesi,İsmetpaşa Mahallesi 340 ada 54 nolu parseli kapsayan Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.340 ada 54 nolu parsel bir imar adası şeklinde olup büyüklüğü 22.297,98 m²'dir.Nazım İmar Planı Değişikliği işlemi ile imar adasının kullanım fonksiyonu Sanayi Alan olarak değiştirilmiştir.Plandaki diğer kullanım alanları aynen korunmuştur.Yapılaşma emsalleri,yükseklik ve yapı çekme mesafeleri uygulama imar planı aşamasında tanımlanacaktır.

Değişiklik işlemi I24A-20D nolu onanlı yeni halihazır harita paftası üzerine sayısal olarak hazırlanmıştır.Değişiklik yapılan parselleri kapsayan yeni onanlı jeolojik-jeoteknik etüd raporu bulunmakta olup bu raporun Sonuç ve Öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir. Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nün 19.03.2025 tarih ve E.33337095-175.09/1772308 sayılı yazısı uyarınca;parselden karayoluna hiçbir şekilde

doğrudan bağlantı yapılmaması, parsel giriş çıkışın parselin güneyinde bitişiğinde bulunan imar yolundan yapılması ve yönetmelikte belirtilen yapı çekme mesafesi hükümlerinin sağlanması gerekmekte olup bu hususlar plan notlarında düzenlenmiştir. Değişiklik kapsamında mer'î 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği işine ait Plan Notları hükümleri de yeniden düzenlenmiştir. Plan notlarının yapılaşma şartları ile ilgili 1.maddesi, karayolları ile ilgili 2.maddesi ile jeolojik ve jeoteknik etüd raporu ile ilgili 12.maddesi yeniden düzenlenmiştir.

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



Şekil:4 340 Ada 54 Parselin Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

TADİLEN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1-) "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Kurulacak Tesisler ile ilgili Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır. Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nün 19.03.2025 tarih ve E.33337095-175.09/1772308 sayılı yazısı uyarınca;54 nolu parselden karayoluna hiçbir şekilde doğrudan bağlantı yapılmayacak,parsele giriş-çıkışlar parselin güneyinde bitişiğinde bulunan imar yolundan yapılacaktır.Bununla birlikte plan değişikliğine konu parselin kuzeybatısındaki halihazırda karayoluna bağlantı sağlayan noktada giriş-çıkışı engelleyecek gerekli tedbirler alınarak fiziki düzenlemeler yapılacaktır.
- 2-) Atık yağların 27.08.1995 tarih ve 22387 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren " Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği " nde belirtildiği şekilde depolanması ve Çevre ve Orman Bakanlığı' ndan izin almış Atık Yağ Geri Kazanım Tesislerine gönderildiği belgelenecektir.
- 3-) Evsel kökenli atıklar en yakın Belediye çöp depolama alanına atılacaktır.
- 4-) Mer'i mevzuata göre G.S.M. işletme ruhsat' ve diğer izinlerin alınması gerekmektedir.
- 5-) Atık suların 251 sayılı lağım mecrası inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine uygun yapılacak fosseptiğe bağlanması gerekmektedir.
- 6-) Çevredeki arazilerde sürdürülen tarımsal faaliyetlere engel olamayacak şekilde tedbirler işletme sahibince alınacaktır. Tarım alanlarının korunması ve kullanılmasına dair yönetmelik gereği mevcut meyve ve ağaçların mümkün olduğunca korunması ve tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması gereklidir.
- 7-) Hafriyat çalışmalarında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda Eskişehir Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.
- 8-) Sığınak Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 9-) İnönü yerleşim alanı için hazırlanan ve 20.09.2019 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onanan "İnönü İlçesi 16 Mahalle (Eskişehir) İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu'nun Sonuç ve Önerilen bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 10-) İnönü ve çevresi 2. derece deprem bölgesinde yer almakta olup " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar ile İlgili Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.
- 11-) Plan onama sınırı kadastral mülkiyet sınırlarına uygun olarak kaydırılabilir.
- 12-) Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik ve ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.