



ESKİŞEHİR TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU 2016

PLAN İŞLEM NO :
PİN: NİP: 21115

PLAN İŞLEM NO :
PİN: UİP: 21117

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTORE
4 GRUBU YÜKSEK SEHİR PLANÇISI (CSB Dosya No:1939)
SPD Sicil No: 06/1787 V.D. Eskişehir V.No:22838178638
İstiklal Mah. Sırtın Sokak No:1/221 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 34 64 Fax:0 222 231 32 02
E-mail: karagozoglukutlu@gmail.com

A. İhsan KARAMANLI

Savaş M ÖZAYDEMİR

Genel Müdür V.
ARAŞTIRMA
PARKI SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Organize Sanayi Bölgesi Bilim Cd. Yazılmakule No:5/7
Tel: 0222 236 21 18 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı: 09 002 5032
Tic.Sic.No:9621 Mersis No: 0997 0020 3320 0012

Yönetim Kurulu Başkanı

G. Dilşah GEZMEN
Şehir Plancısı

Ü. Gülsüm KENDİR
Şube Müdürü

Mustafa AYDOĞDU
Daire Başkanı

02 Ağustos 2016

Dr. İlker Murat AR
Bakan a.
Genel Müdür V.

İÇİNDEKİLER

1. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ	4
1.1.Giriş.....	4
1.2.Teknoloji Geliştirme Bölgesi'nin Misyonu	4
1.3.Teknoloji Geliştirme Bölgesi'nin Vizyonu.....	5
1.4.Amaç.....	5
1.5.Mevcut Durum.....	5
2. ESKİŞEHİR TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ'NİN KURULMA GEREKÇESİ VE YER SEÇİMİ	5
2.1.Yerleşim.....	5
2.2.Hedef.....	6
2.3.Vizyon ve Misyonu.....	7
2.4.Hizmetler.....	7
2.5.Yönetici Şirket.....	7
2.6.Eskişehir TGB Alanı	10
3. PLANLAMA ALANININ İNCELENMESİ	11
3.1.Planlama Alanının Konumu.....	11
3.2.Planlama Sınırı.....	11
3.3. Fiziki Yapı.....	11
3.3.1. Jeoformolojik ve Topoğrafik Veriler.....	11
3.3.2. İklim ve Mikroklima.....	12
3.3.3. Jeolojik Yapı.....	12
3.4. Mülkiyet Durumu.....	13
3.5. Mevcut İmar Durumu.....	13
3.6. Kısıtlılık Durumu.....	15
4. PLANLAMA KARARLARI	15
4.1. Yapılaşma Alanları ve Yoğunlukları.....	16
4.2.Ulaşım Kararları.....	19
5. SONUÇ	19
6. PLAN NOTLARI	20

TABLolar

- Tablo.1** Eskişehir TGB Yönetici Kuruluşu ATAP A.Ş.'nin Ortakları
Tablo.2 Arazi Kullanımları Tablosu
Tablo.3 Meri İmar Planı Arazi Kullanımları Dağıtım Tablosu (2013)
Tablo.4 Meri İmar Planı Eskişehir TGB Kullanım Hesapları (2013)
Tablo.5 İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanımları Dağıtım Tablosu (2016)
Tablo.6 İmar Planı Değişikliği Eskişehir TGB Kullanım Hesapları (2016)

HARİTALAR

- Harita:1** Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Sınırları
Harita:2 Eskişehir TGB Parselasyon Krokisi
Harita:3 Eskişehir TGB Alanının Kent Bütünündeki Konumu
Harita:4 Eskişehir TGB Alanın Eskişehir OSB İçindeki Konumu
Harita:5 Eskişehir TGB Alanının Uydu Görüntüsü
Harita:6 Eskişehir TGB Alanın Onaylı 1/5000 ölçekli Eskişehir OSB Nazım İmar Planındaki Durumu
Harita:7 Eskişehir TGB Alanın Onaylı 1/1000 ölçekli Eskişehir OSB Uygulama İmar Planındaki Durumu
Harita:8 Eskişehir TGB Öneri Vaziyet Planı

1. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ

1.1. Giriş

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri; yüksek / ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların belirli bir üniversite veya ileri teknoloji enstitüsü ya da AR - GE merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri, geliştirdikleri, ileri bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda buldukları, aynı üniversite, ileri teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği site veya bu özelliklere sahip alanları ifade eder.

Teknoloji Geliştirme Bölgelerinin amacı; ülke sanayinin uluslararası piyasalarda rekabet edebilir duruma gelmesi ve ihracata yönelik bir yapıya kavuşturulabilmesi için teknolojik bilgi üretmek, üründe ve üretim yöntemlerinde yenilik geliştirmek, ürün kalitesini veya standardını yükseltmek, verimliliği artırmak, üretim maliyetini düşürmek, teknolojik bilgiyi ticarileştirmek, teknoloji yoğun üretim ve girişimciliği desteklemek, küçük ve orta ölçekli işletmelerin yeni ve ileri teknolojilere uyumunu sağlamak, Bilim ve Teknoloji Yüksek Kurulunun kararları da dikkate alınarak teknoloji yoğun alanlarda yatırım olanakları yaratmak, araştırmacı ve vasıflı kişilere iş imkanı yaratmak, teknoloji transferine yardımcı olmak ve yüksek / ileri teknoloji sağlayacak yabancı sermayenin ülkeye girişini hızlandıracak teknolojik alt yapıyı sağlamaktır.

Üniversite-Sanayi işbirliğini en üst düzeye çıkaracak ileri teknoloji kullanan veya üreten şirketlerin oluşumunu ve büyümesini desteklemek, mevcut kaynaklarını daha verimli kullanmalarını sağlamak veya yeni kaynak yaratılması amacıyla ileri teknoloji ve yazılım geliştirme alanlarında faaliyet gösterecek şirketlere AR-GE çalışmalarını yürütebilecekleri ortam ve destek sağlamak amacıyla 4691sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu Kapsamında **Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi** kurulmuştur.

1.2. Teknoloji Geliştirme Bölgesinin Misyonu

- Ülkemizde, Üniversite-Sanayi işbirliğini en üst düzeye çıkararak ileri teknoloji kullanan veya üreten şirketlerin oluşumunu ve büyümesini desteklemek, mevcut kaynaklarını daha verimli kullanmalarını sağlamak veya yeni kaynak yaratılması amacıyla yenilikçi ileri teknoloji ve yazılım geliştirme alanlarında faaliyet gösterecek şirketlere AR-GE çalışmalarını yürütebilecekleri ortam ve destek sağlamak,
- İleri teknoloji alanında çalışan yerli ve uluslararası şirketleri bir araya getirerek aralarında ve üniversitelerle sinerji yaratmalarını sağlayan mekanizmalar kurmak,
- Üniversitelerdeki akademik birikimin ve araştırma sonuçlarının ekonomik değere dönüştürülmesini sağlamak,
- Ülkenin ekonomik ve teknolojik düzeyinin yükseltilmesine ve böylece ülkenin uluslararası rekabet gücünü artırılmasına katkıda bulunmak,
- İleri teknoloji üretme potansiyeli olan yeni şirketlerin kurulmasını ve mevcut küçük şirketlerin büyümesini teşvik etmek.

1.3. Teknoloji Geliştirme Bölgesinin Vizyonu

- Daha etkin bir üniversite-sanayi işbirliği,
- Araştırma sonuçlarının ekonomik değere dönüştürülmesi,
- Üniversitelerin sahip olduğu gelişmiş insan gücünün ve altyapı olanaklarının ekonomik değer yaratılmasında kullanılması ve akademik bilginin ticarileştirilmesi,
- Yenilikçi ileri teknoloji ürünlerinin yurtdışına pazarlanması ve bu alanda yabancı sermayenin ülkemize çekilmesi,

1.4. Amaç

2001 yılında 4691 sayılı yasayla kurulan Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde; teknolojik bilginin üretilmesi, üretilen bilginin ticarileştirilmesi, üründe ve üretim yöntemlerinde ürün kalitesi ve standardının yükseltilmesi, verimliliği artıracak ve üretim maliyetlerini düşürecek yeniliklerin geliştirilmesi küçük ve orta ölçekli işletmelerin yeni ve ileri teknolojilere uyumunun sağlanması, araştırmacılara iş imkanlarının sağlanması ve ileri teknoloji yatırımları yapacak yabancı sermayenin ülkeye girişinin hızlandırılması, sanayinin rekabet gücünün artırılması amaçlanmaktadır.

1.5. Mevcut Durum

2001 yılından itibaren uygulamaya konulan ve sanayicimizi, araştırmacılarımız ve üniversitelerimiz ile buluşturarak teknoloji yoğun üretime yönelik yeni ürün ve üretim yöntemleri geliştirmelerini sağlayacak bu kanun kapsamında Eylül 2015 tarihi itibarıyla 61 adet Teknoloji Geliştirme Bölgesi kurulmuştur. Bunlardan 48 tanesi faaliyet halindedir.

Yasanın 4. maddesinde planlamaya ilişkin süreç, " Bölgelerdeki planlama sürecinde imar planları ve değişiklikleri, parselasyon planları ve değişiklikleri çıkacak yönetmeliğe uygun olarak Bölgenin yönetici şirketince hazırlanır ve Bakanlık tarafından onaylanarak yürürlüğe girer. Kesinleşen imar planları ilgili kurumlara bilgi için gönderilir. Arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ve kullanımı ile ilgili ruhsat ve izinler, 3194 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak Bakanlık tarafından verilir ve denetlenir. Arazi temini, planlama ve projelendirme, altyapı ve üst yapının inşası ile ilgili harcamalar yönetici şirkete aittir. Bölgelerde ihtiyaç duyulacak araziler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre sağlanabilir. Bölge alanları içinde yer alan üniversite arazileri, bu üniversitelerin uygun görüp izin vermeleri durumunda, mülkiyeti ilgili üniversitede kalmak kaydıyla Bölgeyi kuracak yönetici şirkete tahsis edilebilir. Bu durum kamu kurum ve kuruluşlarına ait araziler için de geçerlidir." şeklinde ifade edilmektedir.

2.ESKİŞEHİR TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ'NİN KURULMA GEREKÇESİ VE YER SEÇİMİ

2.1.Yerleşim

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi, 10 Nisan 2003 tarih ve 25075 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "2003/5390 Sayılı Bazı Alanların Teknoloji Geliştirme Bölgesi Olarak Tespit Edilmesine İlişkin" Bakanlar Kurulu kararı ile yasal olarak kurulmuştur. (Harita:1)

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesinin, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 4. maddesine dayanılarak kurulma çalışmalarına 2002 yılı içinde başlanmış olup, gerekli ön çalışmalar ve fizibilite raporu hazırlanarak mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığına başvurulmuştur. Bakanlığın 7 Mart 2003 tarihli olurlarıyla birlikte, konu Bakanlar Kurulu'nun onayına sunulmuş ve belirtilen tarihte kuruluş izni verilmiştir.

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Eskişehir Sanayi Odası (ESO) öncülüğünde kurulmuştur. ESO kuruluşundan bu yana bölge sanayiinin gelişmesine öncülük etmesinin yanı sıra, bölge sanayiinin bir teknoloji ve yenilik üretim merkezi olması konusunda önemli çalışmalar sürdürmektedir. Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesinin kuruluş çalışmaları ESO'nun çağdaş teknolojiye ve bu teknolojinin yerel kaynaklarla geliştirilmesine verdiği önemin sonucunda atılmış bir adımdır. Bu bölgenin oluşturulmasında kentte yer alan Anadolu ve Osmangazi Üniversitelerinin yaratmış olduğu bilimsel sinerji de katılarak, üniversite-sanayi işbirliği yönünde örnek bir çalışma ortamı yaratılmıştır. Bölgenin söz konusu kanun ve ilgili yönetmeliklerde gösterilen amaca



54017471102	54017471103	54017471104	54017471105	54017471106	54017471107	54017471108	54017471109	54017471110	54017471111	54017471112	54017471113	54017471114	54017471115	54017471116	54017471117	54017471118	54017471119	54017471120	54017471121	54017471122	54017471123	54017471124	54017471125	54017471126	54017471127	54017471128	54017471129	54017471130	54017471131	54017471132	54017471133	54017471134	54017471135	54017471136	54017471137	54017471138	54017471139	54017471140	54017471141	54017471142	54017471143	54017471144	54017471145	54017471146	54017471147	54017471148	54017471149	54017471150	54017471151	54017471152	54017471153	54017471154	54017471155	54017471156	54017471157	54017471158	54017471159	54017471160	54017471161	54017471162	54017471163	54017471164	54017471165	54017471166	54017471167	54017471168	54017471169	54017471170	54017471171	54017471172	54017471173	54017471174	54017471175	54017471176	54017471177	54017471178	54017471179	54017471180	54017471181	54017471182	54017471183	54017471184	54017471185	54017471186	54017471187	54017471188	54017471189	54017471190	54017471191	54017471192	54017471193	54017471194	54017471195	54017471196	54017471197	54017471198	54017471199	54017471200
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Harita : 1
ESKİŞEHİR TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

uygun yönetiminin sağlanması, girişimcilerin ve üçüncü şahısların buna aykırı davranışlarının önlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması görevi "Yönetici Şirket" statüsünde ATAP A.Ş.'ye verilmiştir. ATAP A.Ş. kuruluşunda Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü Yerleşkesindeki binasında çalışmalarını sürdürmüştür. Kurulduğu 1990 yılı ile "Teknoloji Geliştirme Bölgesi Kanunu" nun yürürlüğe girdiği 10 Nisan 2003 tarihine kadar ATAP A.Ş. Anadolu Üniversitesi'nde Teknoloji Kuluçka Merkezi niteliğinde çalışmalar yürütmüştür.

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesinin başlıca amaçları; ülke sanayiinin uluslararası alanda rekabet edebilir ve ihracata yönelik bir yapıya kavuşması için teknolojik bilgi üretmek, ürünlerde ve üretim yöntemlerinde yenilik geliştirmek, ürün kalitesini ve standartlarını yükseltmek, verimliliği arttırmak, üretim maliyetlerini düşürmek, teknolojik bilgiyi ticarileştirmek, teknoloji yoğun üretim ve girişimciliği desteklemek, KOBİ'lerin yeni ve ileri teknolojilere uyumunu sağlamak, teknoloji yoğun alanlarda yatırım imkanları yaratmak, teknoloji transferine yardımcı olmak üniversiteler, araştırma kurum ve kuruluşları ile üretim sektörünün işbirliğini sağlamak ile yüksek/ileri teknoloji sağlayacak yabancı sermayenin ülkeye girişini hızlandıracak teknolojik altyapıyı sağlamak ve kişi başına düşen teknolojik ürün ihracatını arttırmak olarak sıralanabilir.

2.2. Hedef

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesinde, yaklaşık 50 AR-GE çalışması yapan firma ile 5.000 nitelikli AR-GE elemanı ve yıllık 500 Milyon Dolar katma değer yaratılması hedeflenmektedir. Amaç "yükte hafif, pahada ağır" mallar (ürünler) üretmek, bu malların çeşitliliğini arttırmak, dünya pazarlarında söz sahibi olacak teknolojiler ve yenilikler üretilmesini sağlamaktır.

Ülkemizin teknoloji seviyesinin üzerinde üretim yapan kurumların kümelendiği, nitelikli elemanın ve akademik personelin yeterli sayıda olduğu bölgenin böyle bir mekanizmayla ve onun getireceği teşvik unsurları ile dönüşüm yaşayacağı ve bu modeliyle ülkemizin örnek merkezlerinden biri olacağı mutlaklıdır. Bilindiği gibi Eskişehir gelişmiş sanayii, yüksek ihracat oranı, yeni ve ileri teknoloji üretme konusunda uzmanlaşan firmaları, nitelikli eleman yapısı ve iki üniversitesi ile ülkemizin en uygun illerinden biri konumundadır. Bu konum Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesiyle daha da güçlenecektir.

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesinde;

- Endüstri kökenli girişimciler
- Üniversite kökenli girişimciler
- Yerli ve yabancı AR-GE şirketleri
- Yerli ve yabancı şirketlerin AR-GE bölümlerinin yer alması planlanmaktadır.

Ürün haline getirilebilecek, yeni bir fikre sahip ancak AR-GE ortamı bulamayan her türlü teknolojik çalışma yapan kişiler bölgeden yararlanabilecektir.

Bölgede AR-GE ağırlıklı ihracat şansı yüksek uluslar arası pazarda rekabet edebilir yenilikçi (innovative) ürünlerin üretilmesi hedeflenmektedir.

Ana faaliyet alanları ise;

-Bilgisayar ve Bilişim teknolojileri

-Yazılım ve donanım

-İletişim

-Elektrik ve elektronik sanayii

-Plastik endüstrisi

-Seramik ve kompozit malzemeler ile Sanayi kuruluşlarının her türlü AR-GE

faaliyetlerini yapabileceği ve yüksek teknoloji ürünlerin üretileceği diğer alanlardır.

2.3.Vizyon ve Misyonu

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi'nin temel vizyonu; bilginin en önemli değer olduğu global düzeyde, bilgi kaynaklarının paylaşımında ve yeni bilgilerin üretilmesinde üniversite ile sanayiye yön ve destek veren girişimlerde öncülük yapmaktadır.

Misyonunu; yöredeki kurum ve kuruluşlardaki ileri teknoloji uygulamalarını yaygınlaştırmak mevcut deneyimleri paylaşılır kılmak, miras bırakılan deneyimlerin zenginleşmesine ve çoğalmasına vesile olmak, Türk ekonomisine katkı oranını her geçen gün arttıran üniversite ve sanayi kademesinde partnerliği gerçekleştirecek AR-GE girişimlerinin belirlenerek yasalarda öngörülen teşvik ve muafiyetlerden istifadesine olanak sağlanmaktadır.

2.4.Hizmetler

ATAP A.Ş. tarafından yönetilecek ve işletilecek olan Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesinde yatırımcılara sağlanan hizmetler şunlardır:

-İnkübasyon, test, kalibrasyon ve kalite güvence konularında teknik destek,

-Marka tescil, telif hakları, patent alma, şirket kuruluşu ve teknoloji transferi konularında danışmanlık hizmeti,

-Finansman, risk sermayesi, pazarlama ve ihracat konularında yardım,

-Yeni, ileri teknoloji laboratuvarlarının gerekli personel istihdam ederek, kurulması ve işletilmesin konusunda destek ve hizmet verilecektir.

2.5.Yönetici Şirket

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesinin yönetici şirketi, Anadolu Teknoloji Araştırma Parkı San. ve Tic. A.Ş. (ATAP A.Ş.)'dir.

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesini yönetecek kuruluş olan, Anadolu Teknoloji Araştırma Parkı San. ve Tic. A.Ş. (ATAP A.Ş.)'nin mevcut ortakları ve sermaye yüzde dağılımları aşağıdaki şekildedir.

2.6.Eskişehir TGB Alanı

İlk Olarak Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinde kurulan Eskişehir Teknoloji Bölgesine ek olarak; 28/07/2009 tarih ve 27302 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Eskişehir TGB Ek Alanları ile Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü ve Osmangazi Üniversitesi Meşelik Kampüsü içinde 2 adet alan daha eklenmiştir. TGB Ek Alanları ile ilgili imar planı çalışmaları 2010 yılında tamamlanmış olup, OSB içindeki TGB alanına ait imar planı onayına ilişkin bu çalışma yapılmıştır.

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi; ATAP A.Ş.'nin 03/02/2006 tarih ve 1 sayılı Yönetim Kurulu Kararına istinaden, Eskişehir Sanayi Odası'nın 06/02/2006 tarih ve 43 no'lu kararı ile, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içinde bulunan ve krokide koordinat değerleri belirtilen alan; Eskişehir Odunpazarı İlçesi, Karacahöyük Köyü, İ25A23C4C pafta,124 ada, 2-3-4-5-6-7 parseller,İ25A23C4C pafta,125 ada,1 parsel, İ25A23D3C pafta,128 ada, 1 parsel, İ25A23C4C pafta,129 ada,1 parsel ile İ25A23C4C pafta,130 ada,1 parseller, Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak kullanılmak üzere ATAP Anadolu Teknoloji Araştırma Parkı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devir edilmiştir.

Eskişehir Teknoloji Bölgesine ait parseller ait şu şekildedir;

<u>Pafta No</u>	<u>Ada No</u>	<u>Parsel No</u>	<u>Büyükük (m2)</u>
İ25A23C4C	124	2	10594,73
İ25A23C4C	124	3	13610,01
İ25A23C4C	124	4	15521,51
İ25A23C4C	124	5	12518,17
İ25A23C4C	124	6	10978,11
İ25A23C4C	124	7	10594,72
İ25A23C4C	125	1	53694,99
İ25A23D3C	128	1	62400,55
İ25A23C4C	129	1	102915,04
İ25A23C4C	130	1	65308,81
TOPLAM			358136,64

TGB parsellerini gösteren parselasyon krokisi Harita:2'de gösterilmiştir. Eskişehir TGB içindeki parsel alanları toplamı 358136,64 m2 olup TGB sınırları içindeki yollarla birlikte toplam TGB alanı 385857.79 m2'dir.

TABLO:2 ARAZİ KULLANIMLARI TABLOSU

ADA/PARSEL	ALAN KULLANIMI	ARSA ALANI
124/2	TGB Yapılaşma Alanı	10594,73
124/3	TGB Yapılaşma Alanı	13610,01
124/4	TGB Yapılaşma Alanı	15521,51
124/5	TGB Yapılaşma Alanı	12518,17
124/6	TGB Yapılaşma Alanı	10978,11
124/7	TGB Yapılaşma Alanı	10594,72
125/1	TGB Yapılaşma Alanı	53694,99
128/1	TGB Yapılaşma Alanı	62400,55
129/1	TGB Yapılaşma Alanı	102915,04
130/1	TGB Yapılaşma Alanı	65308,81
Yollar		27721,15
	TOPLAM	385857,79

Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak öngörülen alan, Organize Sanayi Bölgesi içinde bulunması nedeniyle çevresindeki sanayi işletmelerine çok kolay ulaşımın sağlanması, OSB içindeki en önemli ulaşım aksı olan Teknoloji Bulvarı'na cepheli olması ,toplu taşıma imkanlarının varlığı, TGB faaliyetleri açısından büyük kolaylık sağlayacaktır. Bunun yanında alanın kent içindeki tüm sosyo-ekonomik faaliyetlere kolay ulaşılabilir şartlara sahip bulunması TGB mensuplarının bu faaliyetlerden yararlanması için önemli bir olanak olarak karşımıza çıkmaktadır.

3.PLANLAMA ALANININ İNCELENMESİ

3.1.Planlama Alanının Konumu ve Ulaşım

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi; Eskişehir kent merkezinin doğusunda Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır.(Harita:3)(Harita:4)(Harita:5)

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır. Eskişehir, Odunpazarı İlçesi, Karacahöyük Köyü, İ25A23C4C pafta,124 ada, 2-3-4-5-6-7 parseller,İ25A23C4C pafta,125 ada,1 parsel, İ25A23D3C pafta,128 ada, 1 parsel, İ25A23C4C pafta,129 ada,1 parsel ile İ25A23C4C pafta,130 ada,1 parseller, Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak kullanılmak üzere ATAP Anadolu Teknoloji Araştırma Parkı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devir edilmiştir. Eskişehir TGB içindeki parsel alanlarının büyüklüğü 358136,64 m2, toplam alanı ise 385857.79 m2'dir. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, kent merkezinin doğusunda, Eskişehir-Ankara karayolu üzerinde bulunmaktadır. Kent merkezine otobüs/dolmuş ve servis araçları ile toplu taşıma ulaşımı sağlanabilmektedir. TGB Alanı Organize Sanayi Bölgesini karayoluna ve kent merkezine bağlayan 40 metrelik Teknoloji Bulvarı üzerinde bulunmaktadır. TGB Alanı Teknoloji Bulvarına bağlanan 15 ve 10 metrelik servis yollarından ceph almaktadır. Eskişehir OSB imar planı kararlarına göre, TGB alanı; kuzeyde Teknoloji Bulvarı ve park alanı, güneyde DSİ kanalı ve yol, batıda İdari ve Sosyal Tesis Alanı/Park/Yol, doğuda ise Park ve Dinlenme Alanı/Heliport/Yol alanları ile çevrili durumdadır. Çevresi daha çok yeşil alan ve OSB'ye ait idari tesis alanları ile çevrili durumda olup, sanayi yapılarının oluşturduğu yoğun yapı dokusundan ayrı bir konumda bulunmaktadır.

3.2.Planlama Sınırı

Planlama sınırı,06/07/2001 tarih ve 26527 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu" ve 19/06/2002 tarih ve 24790 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği" uyarınca **10/04/2003 tarih ve 25075 sayılı** Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen "Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi" sınırlarını kapsamaktadır.

3.3.Fiziki Yapı

3.3.1.Jeomorfolojik ve Topoğrafik Veriler

Planlama alanını oluşturan TGB alanı, Eskişehir kent merkezinin doğusunda ve yakınında yer almakta olup, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içindedir. Teknoloji Bulvarı'na bağlanan servis yolundan ayrı bir girişi bulunmaktadır. Alana ulaşım sadece Organize Sanayi Bölgesi içinden yapılabilmektedir. TGB Alanı içinde;124 ada 2 nolu parselde 1 adet,3 nolu parselde 1 adet ve 4 nolu parselde 3 adet yapı bulunmakta olup, bahçe içinde otopark ve yeşil alanlar düzenlenmiştir. Diğer parseller ise boş durumdadır. Alanın deniz seviyesinden yüksekliği 786-790 metreler arasındadır. Parsel düz



ÖLÇEK: 1/100000

Harita : 3

ESKİŞEHİR TGB ALANININ KENT BÜTÜNÜNDEKİ KONUMU



Harita : 4
ESKİŞEHİR TGB ALANININ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İÇİNDEKİ KONUMU



netcad

ÖLÇEK:1/5000

Harita : 5
ESKİŞEHİR TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ
UYDU GÖRÜNTÜSÜ

sayılabilecek %2 gibi çok hafif bir eğime sahiptir. Jeomorfolojik açıdan belirgin bir özellik göstermez. Alanın güneyinde DSİ'ye ait kanal bulunmaktadır.

3.3.2. İklim ve Mikroklima

Planlama alanını oluşturan bölüm; bulunduğu Eskişehir kentinin iklim özelliklerini göstermekte olup kentten farklı bir mikroklimaya sahip değildir.

Eskişehir'de tipik bir Orta Anadolu iklimi hakimdir. İlin batı ve güneybatı kesimi Ege ve Marmara bölgelerine yakın olduğundan iklim karakteri değişiktir. Genel olarak kışlar parçalı bulutlu kar serpintili, baharlar yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçer. Rüzgarlar daha çok batı, güneybatı, doğu, kuzey ve kuzeybatıdan eser. Yılda ortalama metrekareye 373.8 kg. yağış düşer. Sıcaklık yazın 40 dereceye çıkabilirken yaz ayı ortalama sıcaklığı 21.4 derece olmaktadır. Kışın ise sıcaklık -26 dereceye düşebilirken kış ayı ortalama sıcaklığı ise -1.5 derece civarındadır. Yıllık ortalama sıcaklık 10.8 derecedir. Yıllık ortalama nispi nem oranı ise % 68'dir. Eskişehir'de gece ve gündüz arasındaki sıcaklık farkı fazladır. Kış aylarında güneşlenme süresi de kısadır.

3.3.3. Jeolojik Yapı

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi alanını da kapsayan; Eskişehir'in Yerleşim Yerlerinin " Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu" ; Anadolu Üniversitesi Uzay ve Uzay Bilimleri Araştırma Enstitüsü tarafından hazırlanmış ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 28/01/2002 tarihinde onaylanarak, Yerleşime Uygunluk Haritası oluşturulmuştur.

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi; onaylı bu harita üzerinde uygun alanlar (UA) içinde yer almaktadır. Uygun Alanlar; morfolojik, jeolojik ve jeoteknik tetkikler sonucu yapılaşması yönünden hiçbir sakınca olmayan, kaya düşmesi, heyelan, çığ düşmesi, çökme ve benzeri gibi doğal afet riski bulunmayan alanlardır. Uygun alanlar, imar planına esas olacak bu jeolojik haritada (UA) olarak gösterilir.

İnceleme Alanı Jeolojisi :

Eskişehir ovasının kuzeydoğusunda güney-kuzey istikametinde kesintisiz geniş bir şerit halindeki ofiyolitler temeli oluşturur. İkinci zaman sonunda Kretasede teşekkül etmiştir. Formasyona hakim olan peridotit olup tali olarak gabro bulunur. Neojen devri çökelleri konglomera ve kumtaşı ile başlar. Konglomera ve kumtaşları kalker çimentolu olup şist, mermer ve ofiyolitik çakıllıdır. Ofiyolitik seri üzerine diskordan olarak oturur. Konglomera serisi üzerine konkordan olarak Neojen devrinin marnları gelir. Neojen serileri üzerine de aflörmanlar verir. Litolojik olarak kil, kum, iri çakıl ve bloklardan oluşmuştur. Daha alttaki serilerden kırmızı renk ve petrografik vasıflarla ayırt edilebilen bu seri; tersiyerler öncesi formasyonların aşınması sonucu oluşmuştur. Birim genelde sert, yer yer çimentolu konglomeralar ile yer yerde kil, kum çakıl birikintileri ile temsil olunur.

Yeni alüvyon: Porsuk Çayı, yan derelerin getirip biriktirdiği ve halan biriktirmeye devam ettiği materyallerden meydana gelmiştir. Neojen yaşlı serilerle kesintiye uğramıştır.

İnceleme alanı afet alanı içinde değildir. 2.derece deprem bölgesinde bulunmaktadır.

3.4.Mülkiyet Durumu

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak ilan edilen; Eskişehir, Odunpazarı İlçesi, Karacahöyük Köyü, İ25A23C4C pafta,124 ada, 2-3-4-5-6-7 parseller,İ25A23C4C pafta,125 ada,1 parsel, İ25A23D3C pafta,128 ada, 1 parsel, İ25A23C4C pafta,129 ada,1 parsel ile İ25A23C4C pafta,130 ada,1 parsellerin mülkiyeti ATAP Anadolu Teknoloji Araştırma Parkı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait bulunmaktadır.

3.5.Mevcut İmar Planı Durumu

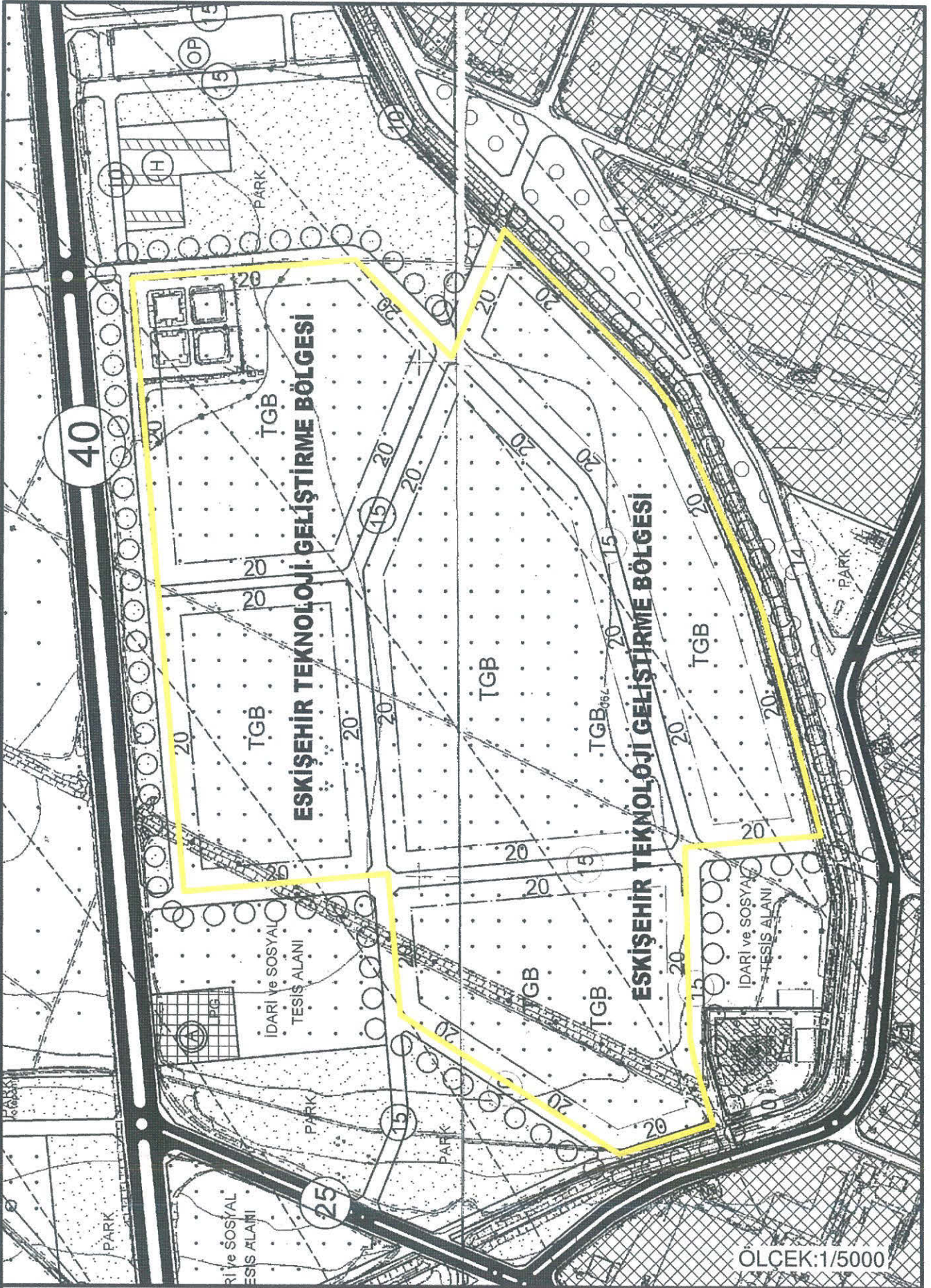
Eskişehir TGB alanı, Eskişehir OSB sınırları içinde bulunduğu için ,daha önceleri OSB için yapılan imar planları içinde yer almış,1993, 2003 ve son olarak ta 2013 yıllarında Eskişehir TGB olarak imar planı çalışmaları yapılmış ve Bakanlık tarafından onanmıştır. Son olarak 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ve Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği gereği, TGB'nin imar planlarının Bakanlık'ca onanması gerekliliği ortaya çıkmış olup,eksik olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Bakanlık'ca onanması gereği bulunmakta olduğundan,bu doğrultuda TGB'ye ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış ve 2013 yılında onanmıştır.Planlar sayısal ortamda hazırlandığı için 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftaları da yenilenmiştir.Halen 2013 onanlı planlar yürürlüktedir (Harita:6,Harita:7).

Eskişehir TGB Alanı onaylı Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi imar planı sınırları içinde olup TGB imar planı; "Uygulama ve Nazım İmar Planı Değişikliği" işlemi olarak ele alınmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylı olmasına karşın, sayısal ortamda pafta bütünlüğü sağlanması amacıyla tekrar hazırlanmıştır. Alanın daha önce OSB olarak onaylı imar planı bulunmasına karşın yeni alınan kurum ve kuruluş görüşleri sonucunda herhangi bir kısıtlılık durumu söz konusu olmadığı ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Alanın büyüklüğü ve konumu 10/04/2003 tarih ve 25075 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenmiştir. Bu kararda belirlenen sınırlar koordinat değerlerine uygun olarak plana işlenmiştir.

4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu uyarınca hazırlanan Teknoloji Geliştirme Bölgeleri uygulama yönetmeliğinin 17.Maddesinde "Planlanacak alan bütünde, maksimum yükseklik serbest bırakılmak kaydıyla, emsal yüzde kırkı geçemez" hükmü gereği oluşacak yapılaşma hakkı verilmiştir. TGB alanının %7.2'sinin imar yolu olarak düzenlenmiş olması nedeniyle, alanın neredeyse tamamına yakını yapılaşma alanı hakkına sahip bulunmaktadır. Bu da TGB bütününde ortalama emsalin 0.40 seviyesi civarında olacağı sonucunu doğurmaktadır. Yine aynı yönetmelik gereğince alan bütününde yapılacak yapılarda "h max: serbest" olarak belirlenmiştir. Yüksekliğin serbest olarak belirlenmesi özellikle kullandıkları teknoloji gereği yüksek saçak kotuna ihtiyaç duyan işletmelerinin faaliyetleri için önemli bir unsur olacaktır. Ancak yapı yükseklikleri hava mania kotlarını geçemeyecektir. İmar adalarının tamamının tüm cephelerinde 20'şer metre yapı yaklaşma sınırı düzenlenmiştir.

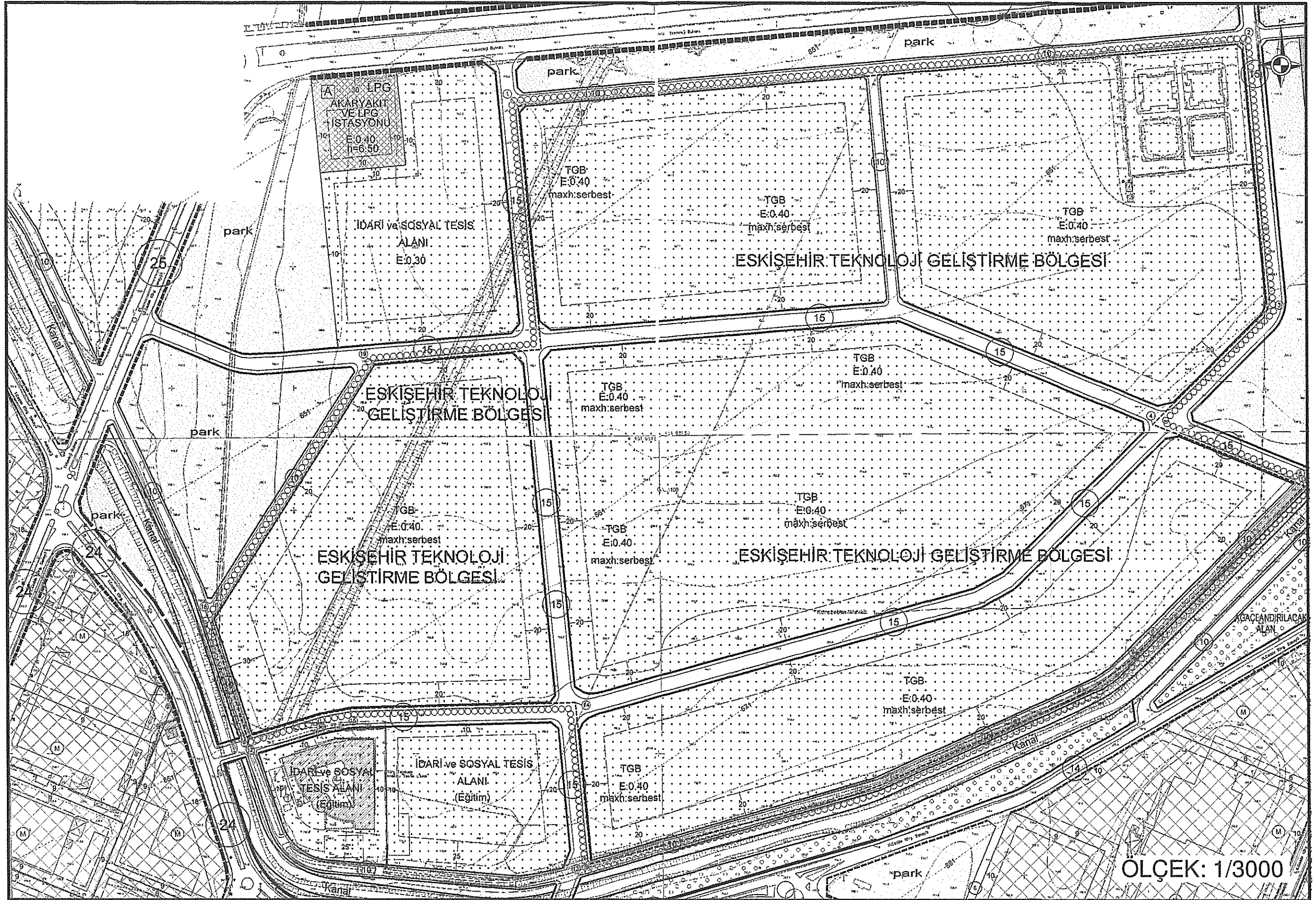
Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi yasal sınırları içinde ilgili mevzuat uyarınca oluşan yapılaşma hakkı aşağıda hesaplanmıştır:

385857.79 m2	(TGB alanı toplam yüzölçümü)
x 0.40	(Emsal)
<hr/>	
154343,11m2	(Toplam Yapılaşma Hakkı)



Harita : 6

ESKİŞEHİR TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ
MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



Harita : 7
 ESKİŞEHİR TGB ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ OSB
 UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Yine Teknoloji Geliştirme Bölgeleri uygulama yönetmeliğinin 19.Maddesi hükümlerine göre "Bölge olarak belirlenen arazinin kanunun amaçları çerçevesinde kullanılması esas olmakla birlikte, yönetici şirket Bölgede akademik, ekonomik ve sosyal yapının oluşmasını sağlamak amacıyla; Bölgenin toplam yapılaşma hakkının % 30'unu aşmayacak kesimi üzerinde Bölge amaçları doğrultusunda gerçekleştirilecek faaliyetlere etkinlik getirmek ve Bölgenin ihtiyaç duyduğu ekonomik, sosyal ve kültürel altyapıyı yaratmak üzere gerekli bina ve tesisleri kurabilir, işletebilir veya kiraya verebilir. Ancak Bölge gayrimenkullerinin satışı yapılamaz."

Buna göre, bölgede sosyal alt yapıya ayrılacak yapılaşma hakkı aşağıda hesaplanmıştır:

154343,11m² (Toplam Yapılaşma Hakkı)
x 0.30 (Sosyal alt yapı katsayısı)

46302,93 m² (Toplam sosyal alt yapı yapılaşma hakkı)

Yukarıda tanımlanan hukuksal çerçeve dikkate alınarak, bölgede yapılaşma alanları tanımlanmış ve bu alanlarda verilen emsalde her yapılan yeni binanın emsale dahil metrekaresinin düşülmesi sistemi benimsenmiştir. Buna göre oluşturulan yapılaşma alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir;

TABLO:3 ARAZİ KULLANIMLARI DAĞITIM TABLOSU(2013 ONANLI MERİ İMAR PLANI)

Ada/Parsel	Alan Kullanımı	Arsa Alanı (m ²)	Emsal	TİA (m ²)	Mevcut (m ²)	Kalan (m ²)
124/2	TGB Yapılaşma Alanı	10594,73		4237,9	437,0	3800,9
124/3	TGB Yapılaşma Alanı	13610,01		5444,0	2700,0	2744,0
124/4	TGB Yapılaşma Alanı	15521,51		6208,6	1205,0	5003,6
124/5	TGB Yapılaşma Alanı	12518,17		5007,2		5007,2
124/6	TGB Yapılaşma Alanı	10978,11		4391,2		4391,2
124/7	TGB Yapılaşma Alanı	10594,72		4237,9		4237,9
125/1	TGB Yapılaşma Alanı	53694,99		21478,0		21478,0
128/1	TGB Yapılaşma Alanı	62400,55		24960,2		24960,2
129/1	TGB Yapılaşma Alanı	102915,04		41166,0		41166,0
130/1	TGB Yapılaşma Alanı	65308,81		26123,5		26123,5
Yollar		27721,15		-	-	-
	TOPLAM	385857,79	0.40	143254,5	4342,0	138912,5

TGB ALAN TOPLAMI : 385857.79 m²

EMSAL : 0.40

TOPLAM İNŞAAT ALANI (TİA) : 154343.11 m²

TABLO:4 KULLANIM HESAPLARI (2013 ONANLI MERİ İMAR PLANI)

KİŞİ BAŞI m ²	20 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	154343.11m ²
ÖNGÖRÜLEN NÜFUS	7000
OTOPARK HESABI *	(Yapılaşma Alanı m ² /50 m ²)x20 m ² =61737

* Otopark Yönetmeliğindeki hükümler doğrultusunda ticari amaçlı yapılar ve büro binaları için gereken "50 m²'ye bir otopark yeri" ile " 1 araç için gereken 20 m²" alan esas alınmıştır.

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesinde mevcut durumda bulunan yapılar gerekli değişiklikler ile kullanıma devam edilmesi düşünülmektedir. Ancak Tablo 3 'te görüleceği gibi alan üzerinde bulunan yapıların toplam inşaat alanı yaklaşık 4342 m² 'dir. Bu durum 4691 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliğinde belirlenen ve plana aynı şekilde aktarılan TGB'ne ait toplam yapılaşma hakkının altındadır. Önerilen yapılaşma emsallerine göre alan üzerinde halen 138912,5 m²'lik ilave inşaat yapma hakkı bulunmaktadır. Halen mevcutta 124 ada 3 parseldeki bina içindeki zemin katta gerçekleştirilen "İdari ve Sosyal Altyapı" kullanımları, ileride ihtiyaç duyulması halinde alan içinde uygun konumdaki alanlarda, toplam inşaat alanı 46302.3 m²'yi geçmeyecek büyüklükte yapılabilecektir. Alanın tamamına yakınının TGB yapılaşma alanı olarak planlanmış olması nedeniyle, ileride böyle bir ihtiyaç olması durumunda, bu alanlarının bir kısmı kullanılacaktır. Yeni yapıların kesin konumu hazırlanacak mimari proje ve vaziyet planına göre kesinleşecektir. Arazi Kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ile ilgili ruhsat ve izinler,3194 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak Bakanlık tarafından verilecektir.

3.6. Kısıtlılık Durumu

Eskişehir TGB alanı Eskişehir OSB içinde yer aldığından, TGB alanını kapsayan bölgenin ilk olarak OSB olarak planlanması öncesinde, Yer Seçim Komisyonu Kararı ile mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüş yazısı bulunmaktadır. Bu doğrultuda söz konusu alanların ilk olarak 1997 yılında imar planı hazırlanmış ve onanmıştır. Eskişehir OSB alanında bir kısıtlılık hali olmadığı için, OSB içinde yer alan Eskişehir TGB içinde herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir. Diğer yandan kısıtlılık ile ilgili yönetmelikte sözü edilen konuların Eskişehir OSB için geçerli olmadığı Eskişehir OSB yatırımcılarının yatırım aşamasında aldıkları ÇED olumlu raporları ile de belgelenmiştir. Yine OSB yatırımcılarından Paşabahçe Cam Sanayi A.Ş.'ye cevaben 1.Taktik Hava Komutanlığı'nın 31.07.2002 tarih ve 1881 sayılı yazısında hava mania kotları bakımından bir sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

Yukarıdaki görüşlere ek olmak üzere 2012 yılı içinde tekrar ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak herhangi bir kısıtlılık durumunun olmadığı belgelenmiştir.

Yukarıda açıklanan görüşler doğrultusunda, daha önce OSB olarak imar planı onanan alanın, beş imar adasını ve aralarındaki yolları kapsayan 385853 m²'lik kısmı, **10/04/2003 tarih ve 25075 sayılı Resmi Gazetede** yayımlanan Bakanlar Kurulu kararıyla "Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi" olarak belirlenmiştir.

2012 yılından günümüze kadar gelen süre içinde de kısıtlılıkla ilgili herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLANLAMA KARARLARI

Eskişehir TGB Alanı Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içinde olup,Bakanlık'ca 2013 yılında onaylanan Eskişehir TGB İmar Planı bulunmaktadır.Bu defa TGB imar planı; "Uygulama ve Nazım İmar Planı Değişikliği" işlemi olarak ele alınmıştır.12.03.2014 tarih ve 28939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği" ile TGB'indeki uygulamaları etkileyen yeni düzenlemeler yapılmış olduğundan ,yönetmelikte yeni düzenlemeleri imar planına yansıtmak amacıyla "Uygulama ve Nazım İmar Planı Değişikliği" işlemi zorunlu hale gelmiştir.Özellikle yönetmeliğin 21.Maddesi 9.bendindeki ,

"(9) Planlanacak her bir Bölge alanı bütününde, maksimum yükseklik serbest bırakılmak kaydıyla, taban alanı katsayısı yüzde kırkı, büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde Emsal(E)=1.00'i, diğer yerlerde Emsal(E)=0.70'i geçemez."

hükmü nedeniyle, Büyükşehir Belediyelerinde Emsal:1.00 olabileceği ifadesi bulunduğundan, Eskişehir TGB İmar Planında da bu hükümleri düzenleyecek yeni bir imar planı değişikliği işlemi hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylı olmasına karşın, plan notlarında yapılması gerekli olan değişiklikler nedeniyle tekrar hazırlanmıştır. Alanın daha önce onaylı imar planı bulunması ve 2012 yılında daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri sonucunda herhangi bir kısıtlılık durumu söz konusu olmadığı ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Alanın büyüklüğü ve konumu 10/04/2003 tarih ve 25075 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenmiştir. Bu kararda belirlenen sınırlar koordinat değerlerine uygun olarak plana işlenmiştir.

4.1.Yapılaşma Alanları ve Yoğunlukları

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, kent merkezinin doğusunda, Eskişehir-Ankara karayolu üzerinde bulunmaktadır. TGB Alanı ise Organize Sanayi Bölgesini karayoluna ve kent merkezine bağlayan 40 metrelik Teknoloji Bulvarı üzerinde bulunmaktadır. TGB Alanı Teknoloji Bulvarına bağlanan 15 ve 10 metrelik servis yollarından cephe almaktadır. Eskişehir OSB imar planı kararlarına göre TGB alanı; kuzeyde Teknoloji Bulvarı ve park alanı, güneyde DSİ kanalı ve yol, batıda İdari ve Sosyal Tesis Alanı/Park/Yol, doğuda ise Park ve Dinlenme Alanı/Heliport/Yol alanları ile çevrili durumdadır. Çevresi daha çok yeşil alan ve OSB'ye ait idari tesis alanları ile çevrili durumda olup, sanayi yapılarının oluşturduğu yoğun yapı dokusundan farklı bir konumda bulunmaktadır.

4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu uyarınca hazırlanan Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 21/9.Maddesinde “*Planlanacak her bir Bölge alanı bütününde, maksimum yükseklik serbest bırakılmak kaydıyla, taban alanı katsayısı yüzde kırkı, büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde Emsal(E)=1.00’i, diğer yerlerde Emsal(E)=0.70’i geçemez.*” hükmü gereği oluşacak yapılaşma hakkı verilmiştir. İmar Planı Değişikliği teklifine konu olan Eskişehir TGB Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde olduğu için Emsal:1.00 olarak önerilmiştir.TGB alanının %7.2’sinin imar yolu olarak düzenlenmiş olması nedeniyle, alanın neredeyse tamamına yakını yapılaşma alanı hakkına sahip bulunmaktadır. Bu da TGB bütününde ortalama emsalin 1.00 seviyesi civarında olacağı sonucunu doğurmaktadır. Yine aynı yönetmelik gereğince alan bütününde yapılacak yapılarda “Yençok:serbest” olarak belirlenmiştir. Yüksekliğin serbest olarak belirlenmesi özellikle kullandıkları teknoloji gereği yüksek saçak kotuna ihtiyaç duyan işletmelerinin faaliyetleri için önemli bir unsur olacaktır. Ancak yapı yükseklikleri hava mania kotlarını geçemeyecektir. İmar adalarının tamamının tüm cephelerinde 15’er metre yapı yaklaşma sınırı düzenlenmiştir.

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi yasal sınırları içinde ilgili mevzuat uyarınca oluşan yapılaşma hakkı aşağıda hesaplanmıştır:

Toplam Yapılaşma Hakkı:

385857.79 m2	(TGB alanı toplam yüzölçümü)
x 1.00	(Emsal)

385857.79m2	(Toplam Yapılaşma Hakkı)
-------------	--------------------------

Toplam Taban Alanı Yapılaşma Hakkı (TAKS):

385857.79 m2 (TGB Toplam Yapılaşma Hakkı)
x 0.40 (TAKS)

154343,11 m2 (Toplam Taban Alanı Yapılaşma Hakkı)

Yine Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 22..Maddesi hükümlerine göre "Yönetici şirket, Bölgede akademik, ekonomik ve sosyal yapının oluşturulmasını sağlamak amacıyla; Bölgenin toplam yapılaşma hakkının % 25'ini aşmayacak kesimi üzerinde Bölge amaçları doğrultusunda gerçekleştirilecek faaliyetlere etkinlik kazandırmak ve Bölgenin ihtiyaç duyduğu ekonomik, sosyal ve kültürel altyapıyı oluşturmak üzere gerekli bina ve tesisleri kurabilir, işletebilir, kiraya verebilir. Bölge içerisinde yer alan yönetici şirket ile kamu kurumu ya da kuruluşlarına ait gayrimenkullerin satışı yapılamaz."

Buna göre, bölgede sosyal alt yapıya ayrılacak yapılaşma hakkı aşağıda hesaplanmıştır:

Ekonomik,Sosyal ve Kültürel Altyapı Hakkı:

385857.79m2 (Toplam Yapılaşma Hakkı)
x 0.25 (Sosyal alt yapı katsayısı)

96464,44 m2 (Toplam sosyal alt yapı yapılaşma hakkı)

Yine Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 25/6.Maddesi hükümlerine göre; "Teknolojik ürün yatırımı için gerekli olan bina ve tesis yapılaşma miktarı Bölgenin toplam yapılaşma hakkının % 35'inden fazla olamaz."

Teknolojik Ürün Yatırım Alanı Hakkı:

385857.79m2 (Toplam Yapılaşma Hakkı)
x 0.35 (Teknolojik Ürün Yatırım Alanı katsayısı)

135050.22 m2 (Toplam Teknolojik Ürün Yatırım Alanı yapılaşma hakkı)

Yukarıda tanımlanan hukuksal çerçeveye dikkate alınarak, bölgede yapılaşma alanları tanımlanmış ve bu alanlarda verilen emsalde her yapılan yeni binanın emsale dahil metrekaresinin düşülmesi sistemi benimsenmiştir. Buna göre oluşturulan yapılaşma alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir;

TABLO:5 ARAZİ KULLANIMLARI DAĞITIM TABLOSU (2016)

Ada/Parsel	Alan Kullanımı	Arsa Alanı (m2)	Emsal	TİA (m2)	Mevcut (m2)	Kalan (m2)
124/2	TGB Yapılaşma Alanı	10594,73		10594,73	437,0	10157.73
124/3	TGB Yapılaşma Alanı	13610,01		13610,01	2700,0	10910.01
124/4	TGB Yapılaşma Alanı	15521,51		15521,51	1205,0	14316.51
124/5	TGB Yapılaşma Alanı	12518,17		12518,17		12518,17
124/6	TGB Yapılaşma Alanı	10978,11		10978,11		10978,11
124/7	TGB Yapılaşma Alanı	10594,72		10594,72		10594,72
125/1	TGB Yapılaşma Alanı	53694,99		53694,99		53694,99
128/1	TGB Yapılaşma Alanı	62400,55		62400,55		62400,55
129/1	TGB Yapılaşma Alanı	102915,04		102915,04		102915,04
130/1	TGB Yapılaşma Alanı	65308,81		65308,81		65308,81
Yollar		27721,15		-	-	-
	TOPLAM	385857,79	1.00	358136,64	4342,0	353794.64

TGB ALAN TOPLAMI : 385857.79 m2
EMSAL : 1.00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (TİA) : 385857.79 m2

TABLO:6 KULLANIM HESAPLARI (2016)

KİŞİ BAŞI m2	20 m2
TOPLAM İNŞAAT ALANI	385857.79 m2
ÖNGÖRÜLEN NÜFUS	19293 kişi
OTOPARK HESABI *	(Yapılaşma Alanı m2/50 m2)x20 m2=154342.80 m2

* Otopark Yönetmeliğindeki hükümler doğrultusunda ticari amaçlı yapılar ve büro binaları için gereken "50 m2'ye bir otopark yeri" ile " 1 araç için gereken 20 m2" alan esas alınmıştır.

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesinde mevcut durumda bulunan yapılar gerekli değişiklikler ile kullanıma devam edilmesi düşünülmektedir. Ancak Tablo 5 'te görüleceği gibi alan üzerinde bulunan yapıların toplam inşaat alanı yaklaşık 4342 m2 'dir. Bu durum 4691 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliğinde belirlenen ve plana aynı şekilde aktarılan TGB'ne ait toplam yapılaşma hakkının altındadır. Önerilen yapılaşma emsallerine göre alan üzerinde halen 353794.64 m2'lik ilave inşaat yapma hakkı bulunmaktadır. Halen mevcutta 124 ada 3 parseldeki bina içindeki zemin katta gerçekleştirilen "İdari ve Sosyal Altyapı" kullanımları, ileride ihtiyaç duyulması halinde alan içinde uygun konumdaki alanlarda, toplam inşaat alanı 96464.44 m2'yi geçmeyecek büyüklükte yapılabilecektir. Yine ihtiyaç duyulması halinde alan içinde uygun konumdaki alanlarda, toplam inşaat alanı 135050.22 m2'yi geçmeyecek büyüklükte "Teknolojik Ürün Yatırım Yapısı" yapılabilecektir Alanın tamamına yakınının TGB yapılaşma alanı olarak planlanmış olması nedeniyle, ileride böyle bir ihtiyaç olması

durumunda, bu alanlarının bir kısmı kullanılacaktır. Yeni yapıların kesin konumu hazırlanacak mimari proje ve vaziyet planına göre kesinleşecektir.

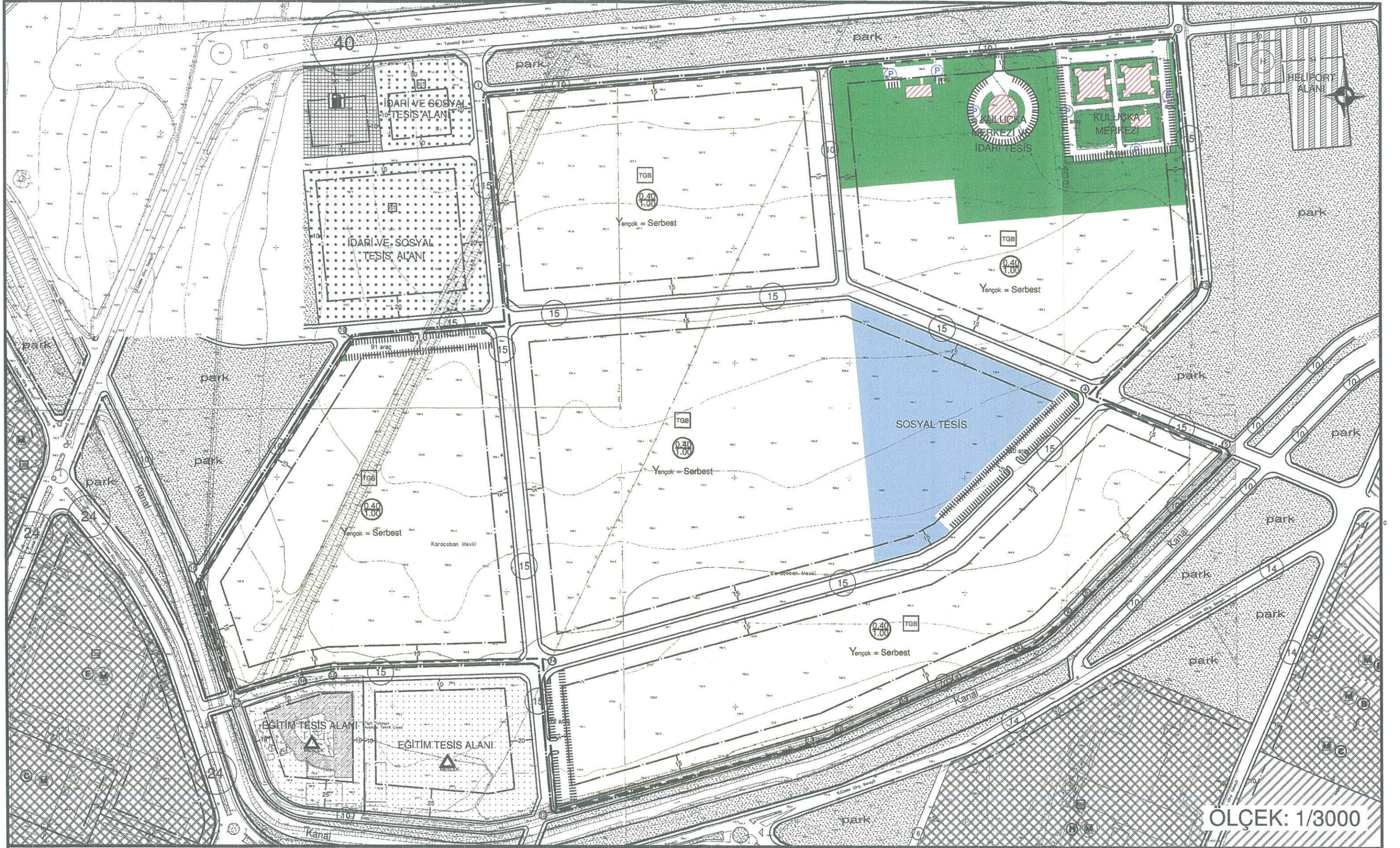
Arazi Kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ile ilgili ruhsat ve izinler,3194 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak Bakanlık tarafından verilecektir.

4.2.Ulaşım Kararları

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesine, Eskişehir-Ankara karayoluna bağlanan ve Organize Sanayi Bölgesinin ana ulaşım arteri olan 40 metrelik Teknoloji Bulvarından ulaşım sağlanmaktadır. TGB alanı ile bu bulvar arasında 30 metre genişliğinde bir park alanı bulunmakta olup, konum olarak bulvara cephele sayılabilir. TGB'ne 40 metrelik Teknoloji Bulvarından ayrılan 15 metrelik yollardan servis sağlanabilmektedir. TGB'nin diğer yönlerinde de alana bağlantı sağlayan ve OSB'ye ait 10 ve 15 metrelik yollar bulunmaktadır. TGB'ne ait parseller arasında kalan 15 metrelik yollar imar yolu olarak aynı şekilde plana işlenmiştir.

5.SONUÇ

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ve ilgili mevzuatı, 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili mevzuatı ve bu mevzuatların getirdiği yasal çerçevede; 10/04/2003 tarih ve 25075 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yasallaşan Eskişehir TGB sınırı, alanla ilgili resmi kurum görüşleri ile ilgili kurumlar tarafından onaylanan Jeolojik Etüt raporları göz önüne alınarak hazırlanmıştır. Plan eki olarak bu rapor hazırlanmış olup, planla ilgili yapılaşma koşulları plan notları ile oluşturulmuştur.



Harita : 8

ESKİŞEHİR TGB ALANI ÖNERİ VAZİYET PLANI

6.PLAN NOTLARI

- ONAMADA 10/04/2003 GUN VE 25075 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YASALLAŞAN ESKİŞEHİR TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ SINIRI ESASTIR.
- 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILAŞMA YAPILABİLECEKTİR.
- TÜM ALANDA Yençok: SERBEST,TAKS:0.40,EMSAL:1.00'DIR. BİNALARIN BODRUM KATLARI EMSAL HESAPLAMASINA DAHİL EDİLMEMEYECİKTİR.
- YAPILAŞMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMACINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
- TEKNOLOJİK ÜRÜN ÜRETİM ALANLARI,TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILAŞMA HAKKININ %35'İNİ GEÇEMEZ.
- İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILAŞMA HAKKININ %25'İNİ GECEMEZ.
- BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YONETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 28/01/2002 TARİHİNDE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANMIŞ ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ JEOLojİ-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ONERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- PLAN KAPSAMINDA, DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA, GÜRÜLTÜ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BİR BÜTÜNDÜR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANACAK 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ,VAZİYET PLANI VEYA YERLEŞİM PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILACAKTİR.
- AKSİ HERHANGİ BİR YASA HÜKMÜ İLE BELİRTİLMEDİKÇE, 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- YAPILAŞMADA VAZİYET PLANI, KENTSEL TASARIM PROJELERİ VEYA YERLEŞİM PLANINDA YER ALAN YOLLARDAN KOT VERİLECEKTİR.
- 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GECERLİDİR

