

ESKİŞEHİR TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

2021

06.07.2001 TARİHLİ VE 24454 SAYILI Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ve 10.08.2016 tarihli ve 29797 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği uyarınca 10/04/2003 tarih ve 25075 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak Teknoloji Geliştirme Bölgesi statüsü kazanan Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi ile ilgili mevzuat uyarınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nın Açıklama Raporudur.

Şehir Plancısı Onayı

Oda Vizesi

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ İNCELENMESİ	4
1.1.Planlama Alanının Konumu.....	5
1.2.Planlama Sınırı.....	7
1.3.Jeolojik Yapı.....	10
1.4. Mülkiyet Durumu.....	14
1.5. Mevcut İmar Planı Durumu.....	28
1.5.1 Yapılaşma Alanları ve Yoğunlukları.....	29
1.5.2 Ulaşım Kararları.....	31
2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	32
2.1. İmar Planı Değişikliği Gerekçesi	33
2.2. İmar Planı Değişikliği Planlama Kararları.....	34
3. SONUÇ	35
PLAN NOTLARI	38
EKLER	40

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

- Şekil :1 Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Sınırları**
Şekil :2 Eskişehir TGB Parselasyon Krokisi
Şekil :3 Eskişehir TGB Alanının Kent Bütünündeki Konumu
Şekil :4 Eskişehir TGB Alanın Eskişehir OSB İçindeki Konumu
Şekil :5 Eskişehir TGB Alanının Uydu Görüntüsü
Şekil :6 Eskişehir TGB Alanın Onaylı 1/5000 ölçekli Eskişehir OSB Nazım İmar Planındaki Durumu
Şekil :7 Eskişehir TGB Alanın Onaylı 1/1000 ölçekli Eskişehir OSB Uygulama İmar Planındaki Durumu
Şekil :8 Eskişehir TGB Alan Kullanımları Bilgi Paftası
Şekil :9 Eskişehir TGB 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi
Şekil :10 Eskişehir TGB 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

1. PLANLAMA ALANININ İNCELENMESİ

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. (Ek:1).

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesinin, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunun 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 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.



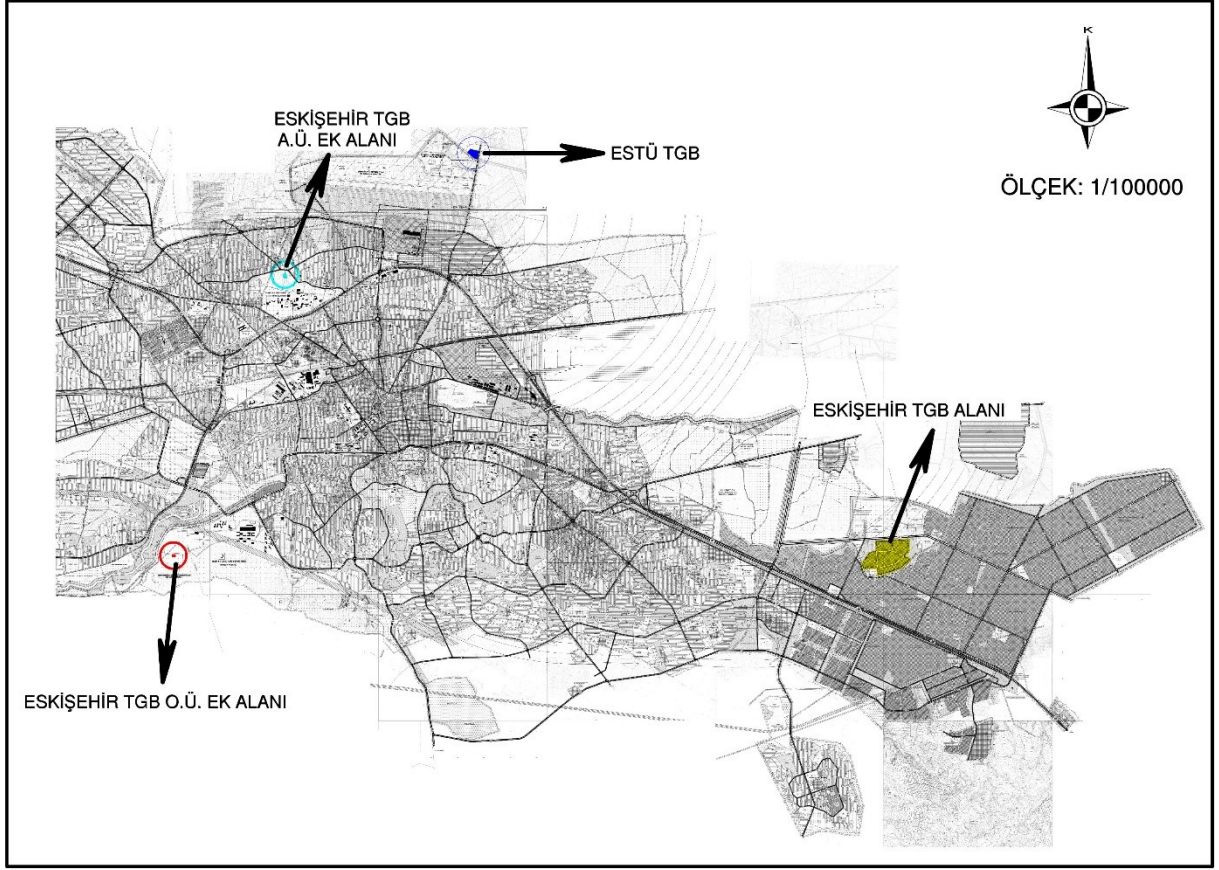
Foto:Eskişehir TGB

1.1. Konumu

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(Şekil:1). Daha sonra da Bilecik Şeyh Edabali Üniversitesi Ek Alanı kurulmuş olup bu dört adet Teknoloji Geliştirme Bölgesine ait imar planları hazırlanarak onanmıştır.Son olarak ta 2020 yılında Eskişehir Teknik Üniversitesi Ek Alanı kurulması kesinleşmiş olup imar planı hazırlanması çalışmaları devam etmektedir.Bu defa Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içindeki TGB alanına ait imar planı değişikliği onayına ilişkin çalışma yapılmıştır. (Şekil:2 ve 3).

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.

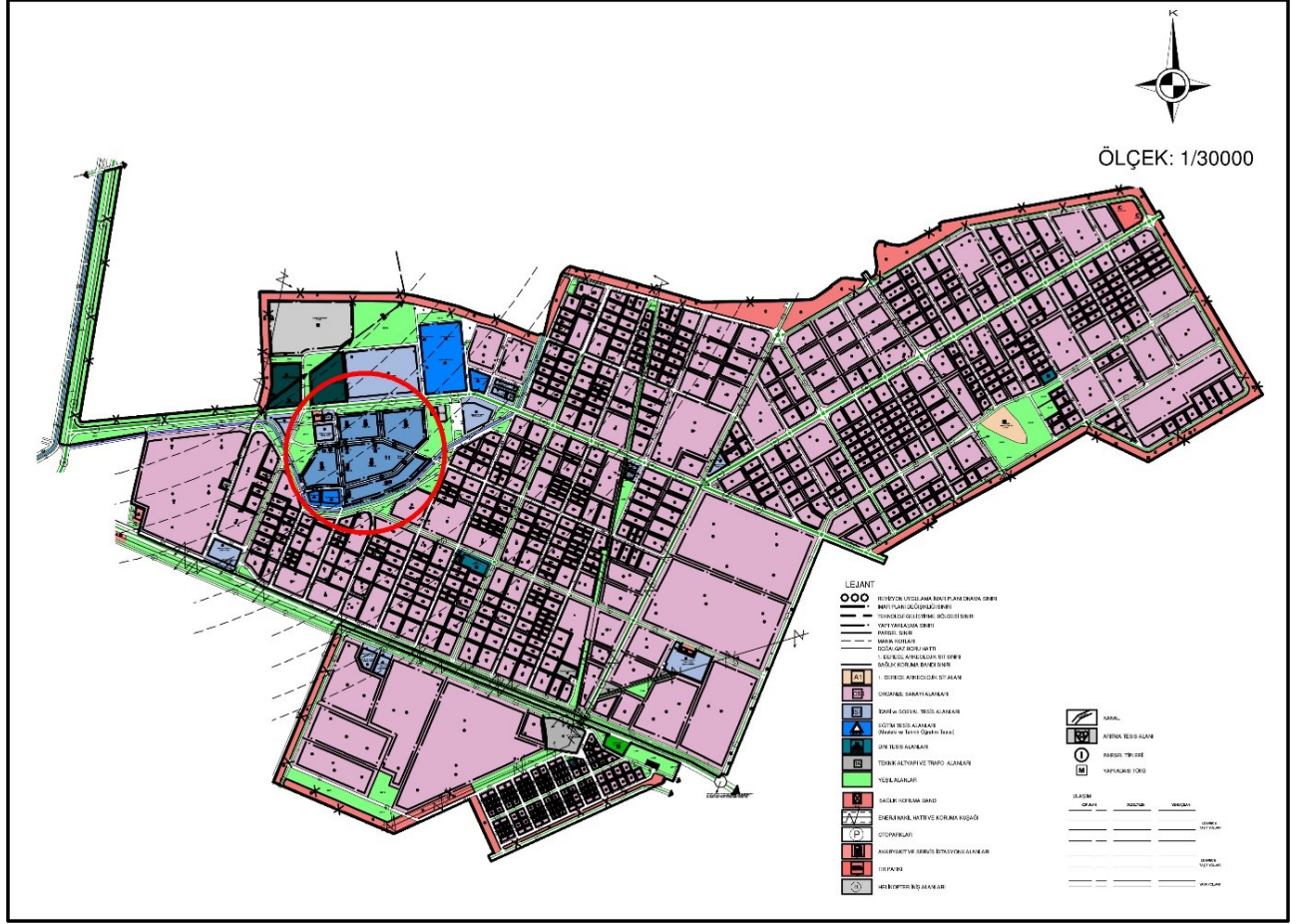
Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır.Mer'i imar planı kararlarına göre; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Karacahöyük Köyü, İ25A23C4C pafta,124 ada, 2-3-4-5-6-7 parseller,İ25A23C4C pafta,125 ada,1 parsel, İ25A23D3C pafta,128 ada, 1 parsel, İ25A23C4C pafta,129 ada,1 parsel ile İ25A23C4C pafta,130 ada,1 parseller, üzerinde yer almakta olup;Eskişehir TGB içindeki parsel alanlarının büyüklüğü 358136,64 m2, toplam alanı ise 385857.79 m2'dir. Ancak 3402 S.Y.Kadastro Kanunu'nun Ek-1 Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemleri neticesinde 13.11.2020 tarihinde taşınmazlara ait bilgiler yenilenmiş ve ada/ parsel numaraları değişmiştir.Güncel tapu bilgilerine göre,Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi ; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi,75.Yıl Mahallesi,19583 ada 1-2-3-4-5-6, 19581 ada 1, 19582 ada1 ,19632 ada 1 ve 19635 ada 1 no'lu parseller üzerinde yer almakta olup , Eskişehir TGB içindeki parsel alanlarının büyüklüğü 358116.00 m2, toplam alanı ise 385857.79 m2 olarak güncellenmiştir.. 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 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 ayrı bir konumda bulunmaktadır (Şekil:3). Halen 3368 m2 kapalı alanda 5 binada 35 firma faaliyet göstermekte,217 kişi çalışmaktadır.



Şekil:1 Eskişehir TGB,Anadolu Üniv.TGB Ek Alanı , Osmangazi Üniv.TGB Ek Alanı ve ESTÜ Ek Alanı'nın Eskişehir Kent Bütünündeki Konumu



Şekil:2 Eskişehir TGB Alanı'nın Uydu Görüntüsü



Şekil:3 Eskişehir TGB Alanının OSB İçindeki Konumu

1.2.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.

Karar Sayısı : 2003/5390

Bazı alanların Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak tespit edilmesine ilişkin ekli Karar'ın yürürlüğe konulması; Değerlendirme Kurulu'nun uygun görüşlerine dayanan Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 7/3/2003 tarihli ve 359 sayılı yazısı üzerine, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu'nun 4 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 22/3/2003 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Ahmet Necdet SEZER
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

A. GÜL Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.	A. ŞENER Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	M. A. ŞAHİN Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	B. ATALAY Devlet Bakanı
A. BABACAN Devlet Bakanı	K. TÜZMEN Devlet Bakanı V.	C. ÇİÇEK Adalet Bakanı	M. V. GÖNÜL Milli Savunma Bakanı
A. AKSU İçişleri Bakanı	K. UNAKITAN Maliye Bakanı	H. ÇELİK Milli Eğitim Bakanı	Z. ERGEZEN Bayındırlık ve İskan Bakanı
R. AKDAĞ Sağlık Bakanı	B. YILDIRIM Ulaştırma Bakanı	S. GÜÇLÜ Tarım ve Köyişleri Bakanı	M. BAŞESGİOĞLU Çalışma ve Sos. G.üv. Bakanı
A. COŞKUN Sanayi ve Ticaret Bakanı	M. H. GÜLER Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	E. MUMCU Kültür Bakanı	
G. AKŞİT Turizm Bakanı	O. PEPE Orman Bakanı	K. TÜZMEN Çevre Bakanı	

22/3/2003 Tarihli ve 2003/5390 Sayılı Kararnamenin Eki

KARAR

Madde 1 — a) Ekli (I) sayılı haritada sınırları ve koordinatları gösterilen alanlar Yıldız Teknik Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi,

b) Ekli (II) sayılı haritada sınırları ve koordinatları gösterilen alanlar Kocaeli Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi,

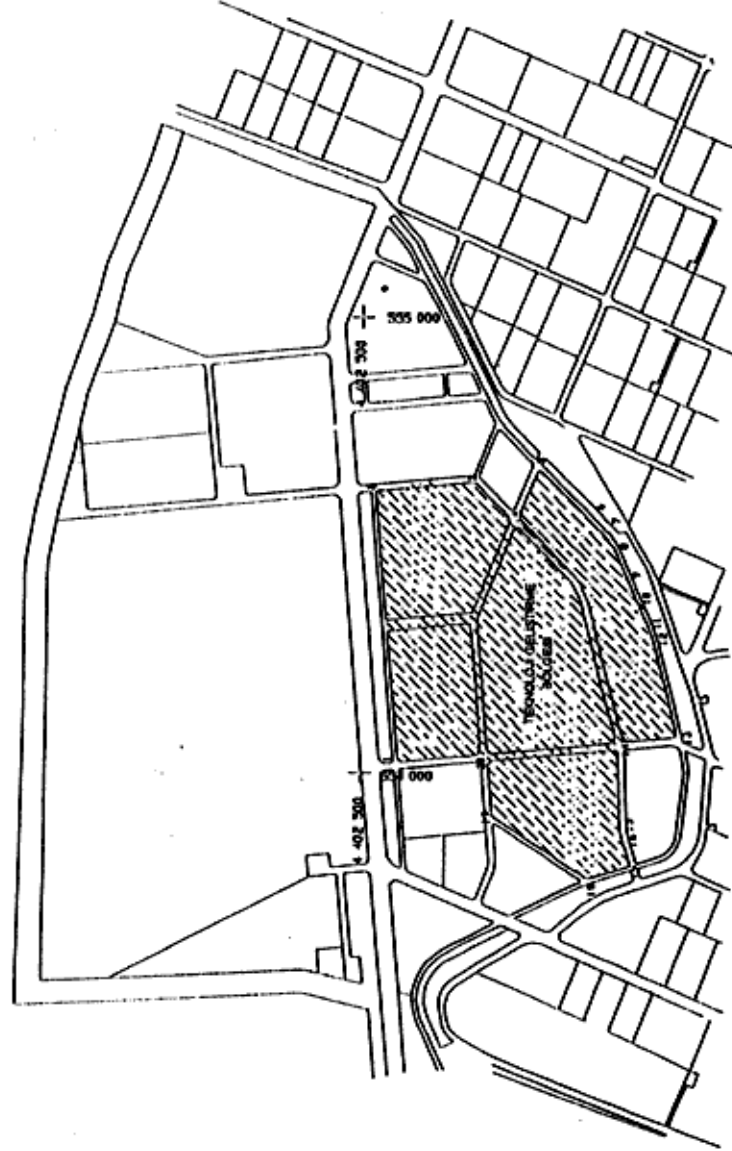
c) Ekli (III) sayılı haritada sınırları ve koordinatları gösterilen alanlar Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi,
olarak tespit edilmiştir.

Madde 2 — Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 3 — Bu Kararı Sanayi ve Ticaret Bakanı yürütür.

ESKİŞEHİR TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

III SAYILI HARİTA



ÖLÇEK : 1 / 12500

KURUK NOKTALARIN LİNE KORDİNAT DEĞERLERİ

NOKTA NO	Y	X
1	354021.802	440241.7595
2	354041.8302	440246.8037
3	354061.8583	440251.8479
4	354081.8864	440256.8921
5	354101.9145	440261.9363
6	354121.9426	440266.9805
7	354141.9707	440271.0247
8	354161.9988	440276.0689
9	354181.0269	440281.1131
10	354201.0550	440286.1573
11	354221.0831	440291.2015
12	354241.1112	440296.2457
13	354261.1393	440301.2899
14	354281.1674	440306.3341
15	354301.1955	440311.3783
16	354321.2236	440316.4225
17	354341.2517	440321.4667
18	354361.2798	440326.5109
19	354381.3079	440331.5551
20	354401.3360	440336.5993

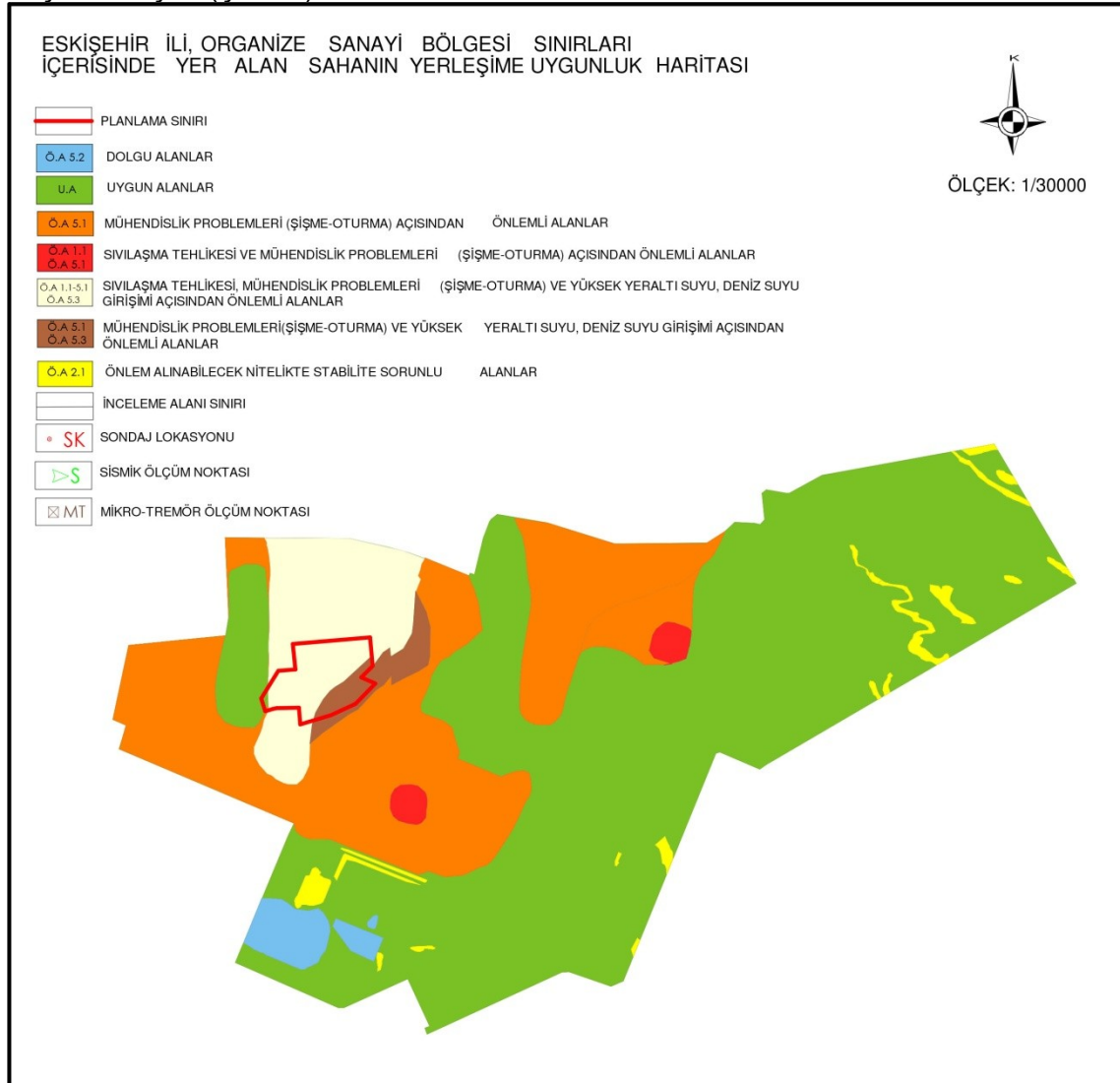
1.3.Jeolojik Yapı

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

1.3.2.Jeolojik Yapı

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi alanını da kapsayan; Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi İmar Planına Esas “ Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu” ; Üç Eksen Zemin Sondaj İnş.Müh.Müş.Hiz.Tic.Ve.San.Ltd.Şti. tarafından hazırlanmış ve Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 18/12/2014 tarihinde onaylanarak, Yerleşime Uygunluk Haritası oluşturulmuştur (Şekil:4).



Şekil:4 Eskişehir TGB 'nin Yerleşime Uygunluk Paftasındaki Konumu

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi; onaylı bu harita üzerinde ; **Sivilleşme Tehlikesi Açısından Önemli Alan (Ö.A.1.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A.5.1) ve Yüksek Yer Altı Suyu Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar (ÖA-5.3)** içinde yer almaktadır. Onanlı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu'nun Sonuç ve Öneriler kısmı şu şekildedir;

İnceleme Alanı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler (Ek:2)

1-Bu çalışmanın amacı; Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Eskişehir Organize Sanayi Bölge ne ait sahanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdünün hazırlanmasıdır.

Etüt alanı Eskişehir ili Organize Sanayi Bölgesi imar planı içerisinde kalmaktadır. Bu rapor Eskişehir Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü' nün isteği üzerine hazırlanmıştır.

İnceleme alanı Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Çalışılan saha Eskişehir il merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Jeolojik - Jeoteknik etüdün yapıldığı alan, yaklaşık 17.650.000 m²'lik bir alanı kaplamaktadır.

Rapor; Mülga Bayındırlık ve iskan Bakanlığı (A.i.G.M) 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelde eki Format-3'e göre hazırlanmıştır.

2-İnceleme alanında zeminlerin litolojik özelliklerini ve mühendislik parametrelerini tespit edebilmek amacıyla TSM-500 ve Craelius D-600 tipi sondaj makinesi ile 56 adet temel sondaj kuyusu açılmıştır. Bu kuyulardan örselenmiş ve örselenmemiş numuneler alınarak zemin laboratuvarında etek analizi, atterberg kıvam limitleri, serbest basınç dayanımı, üç eksenli basınç dayanımı, konsolidasyon deneyi, doğal-kuru birim hacim ağırlığı ve zemin sınıflaması deneyleri yapılmıştır.

Ayrıca inceleme alanında zeminin dinamik, litolojik yapısını aydınlatmak amacıyla yapılan jeofizik çalışmalarında (MikroJremör ve MASW) Geometrics marka Geode tipi, 24 kanatlı sismik cihaz kullanılmıştır. Jeofizik çalışmaları dair sonuç ve grafikler EK-7'de verilmiştir.

3- İnceleme alanı, jeomorfolojik olarak yer yer eğimli, yer yer düz ve düze yakın bir alan üzerinde bulunmaktadır. İnceleme alanında topoğrafik eğimi genel olarak % 0-15 arasındadır.İnceleme alanının doğu kesiminde ise bazı kesimlerde % 15-30 arasındadır.

4-Planlama öncesinde taşkın riski açısından D.S.İ. görüşü alınmalıdır. Ayrıca inceleme alanında sit alanları, koruma bölgeleri bulunduğunu ilişkin herhangi bir veriye rastlanmamıştır.

5-İnceleme alanı genel olarak alüvyon (Qal) ve Konglomera-Karbonatlı Kilitaşı (ÜM 1) ile kaplıdır. Kil, silt, kum ve çakıldan oluşan bu alüvyon birimin sertliği batıdan doğuya doğru artmaktadır. Konglomera-Karbonatlı Kilitaşı ise pekleşmiş halde bulunmaktadır.İçerisinde serpantin vekuvars çakılları bulunmaktadır.Çakıllar iyi derecelenmiş olup köşelidir.

Sahanın doğusunda belli bir kısım ise Çakıtaşı-Çamurtaşı-Marn-Tüf (ÜM2) ile kaplıdır. En doğu kısımda ise yüzeyde ve yüzeye yakın kısımlarda kırıklı parçalı halde bulunan Kireçtaşı (ÜM3) birim bulunmaktadır.

6-Etüt alanındaki zeminlerin litolojik özelliklerini ve mühendislik parametrelerini tespit edebilmek amacıyla 15.45 m. derinliğinde 36 adet, 12,45 m. derinliğinde 7 adet, 10,95 m. derinliğinde 3 adet, 9,45 m. derinliğinde 5 adet, 9.00 m. derinliğinde 1 adet, 6,45 m. derinliğinde 1 adet, 6.00 m. derinliğinde 3 adet olmak üzere toplam 56 adet temel sondaj kuyusu açılmıştır. Bu sondajlardan 52 tanesinde SPT çalışmaları yapılmış, örselenmiş ve örselenmemiş numuneler alınmıştır. En düşük N30 değeri 7 iken, en yüksek N30 değeri 50'dir. 4 adet kuyuda ise karotiyer ile ilerlenmiştir.

7-Sondajdan alınan numuneler Eskişehir'de bulunan Bakanlık onaylı Uç Eksen Jeoteknik Mühendislik Müşavirlik Hizmetleri Tic. ve San. Ltd. Şti. firmasına ait zemin laboratuvarına verilerek gerekli deneyler yaptırılmıştır. Yapılan laboratuvar çalışmalarında etek analizi, atterberg kıvam limitleri, serbest basınç dayanımı, üç eksenli basınç dayanımı, konsolidasyon deneyi, doğal-kuru birim hacim ağırlığı ve zemin sınıflaması deneyleri yapılmış ve bu deney sonuçları bir özet tablosu halinde verilmiştir.

İnceleme alanında açılmış sondaj kuyularından alınan zemin numunelerinin su içeriği %6,3 - % 40,00 arasında değişmektedir.

İnceleme alanında açılmış sondaj kuyularından alınan zemin numunelerinin plastisite indisi değerleri N.P. ve %30,0 arasında değişmektedir.

Yapılan etek analizi deneyinde, açılan temel sondaj kuyularından alınan deney numunelerinde 4 numaralı eleğin üstünde kalan miktar 0,00-51.72 arasındadır. Alınan numunelerin % 10.34 - 95,S9 arasında değişen miktarları 200 no'lu eleğin altına geçmiştir.

TSE 1500'e göre inceleme alanındaki birimler ML-CL-SM-SC-SP olarak tanımlanmıştır.

8-Elde edilen sismik sonuçlar doğrultusunda poisson oranına göre yapının oturacağı temel zemini iki profilde de çok orta sıklıdır. Çalışılan sahada makaslama gerilmelerine karşı direncine, elastisite modülüne ve sismik hız oranlarına göre tüm profillerde birinci tabakalar orta sağlam, ikinci ve üçüncü tabakalar sağlamdır. Tüm profillerde sıkışmaya karşı olan direnç birinci, ikinci ve üçüncü tabakalarda azdır..

Zemin Hakim Titreşim periyodu yapılan sismik çalışmalara göre 0.55-0.71 -0.45-0.58-0.45-0.89—0. 74-0.77—0.61 —0.54-0.68-0. 52—0.55—0.70—0.48-0.78-0.64—0.74—0.50—0. 72-0.9 -0.82—0.93—0.67-0.44-0.85-0.86-0.73-0.63, mikrotremörde ise 0. 15-1.59-1.32-0.14-0.13-0.08-0.72-0.73- 1.49-1.30- 1.23- 1.35- 1.20-0.28- 1.37-0.51 olarak hesaplanmıştır.

Zemin Büyütmesi değerleri yapılan sismik çalışmalara göre 2.04-2.05-2. 1 5-1.94-1.78-2.26-2. 16-2.22-2.05- 1.81- 2.09-1 .88-1.97-2.11 - 1.88-2.30-2.05-2.07-2.05-1 .98-2.20-2.05-2.24-2.1 2-1.79-2.24-2. 17-2.00-2.02, mikrotremörde ise 2.36-3.53-2.65-2.20-2.29- 1.38-3.87-3.60-3.92-4.74-4.21-3.93-2.66-3.59-4.46- 3.60 olarak

hesaplanmıştır.

İnceleme alanı 2. Derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğundan, deprem tehlikesi mevcuttur. Bu nedenle, her türlü yapılaşmada Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (A.İ.G.M) " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılan Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine kesinlikle uyulmalıdır.

9-Yapılan atterberg kıvam limitleri deneyinden alınan sonuçlarına göre inceleme alanındaki birimlerin plastisite derecesi plastik ve az plastik, kuru dayanımı ise orta-yüksek plastisiteli ve siltli kil olarak sınıflandırılabilir.

10-SPT deneylerinden elde edilen darbe sayıları (N) sondaj logları üzerinde gösterilmiş (EK- 3), deney seviyeleri, alınan numune cinsi, zemin cinsi ve zemin sınıfı topluca verilmiş , plastisitesi indisi, zemin sınıfına göre tanımlamalar yapılmış ve sismik hızlardan elde edilen sonuçlar Sismik Serim Sonuç Tablolarında da gösterilmiştir. Yapılan tüm çalışmaların değerlendirmelerin sonucunda sahada **Ö.A.1.1.** olarak tarif edilen alanlar **C-Z3, Ö.A.2.1.** olarak tarif edilen alanlar **B-Z2, 6 . Ö.5.1.** olarak tarif edilen alanlar **C-Z2, Ö.A.5.3** olarak tarif edilen alanlar **C-Z3, U.A.** olarak tarif edilen alanlar **B-Z2** olarak tanımlanabilir. Dolgu alanlar ise **Ö.A.5 .2** olarak değerlendirilmiştir..

Birden fazla yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılan alanlar için aralarında en zayıf zemini tarif eden zemin grubu ve sınıfı dikkate alınmalıdır. Dolgu alanlarda yapılacak zemin etütlerinde **(Ö.A.5.2)** dolgunun altındaki tabi zemin dikkate alınarak zemin grubu zemin sınıfı değerlendirilmelidir.

11-Çalışma alanında, daha önce açılmış derin sondajlara ve tarafımızca açılan temel sondaj kuyularına göre, yer altı suyu 2.00-9.00 m. arasında değişmektedir. Yağışlara bağlı olarak oluşacak yüzeysel suların olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla gerekli kanal ve çevre drenajı çalışmaları yapılmalıdır.

12-Eskişehir ili, yerleşim yeri ve inceleme alanı için sismik tehlike analizleri yapılmıştır. Probalistik Deprem tehlike analizine göre yöntem ve olasılığa dayalı yöntemle sismik tehlike analizi sonuçlarına göre Moment Magnitude(Mw)= 6.0 olma durumunda 10 yıl içinde olma olasılığı %65,5, 50 yıl içinde olma olasılığı %99,5'tir.

13-İnceleme alanında açılan temel sondaj kuyularında yapılan SPT deneyleri,alınan numunelerin laboratuvar tetkikleri,inceleme alanında bulunan birimlerin litolojik özellikleri ve Kayma Dalgası Hızlarından elde edilen Fa değerlerinin ortak değerlendirilmesi ile sıvılaşma analizleri yapılmıştır. Bu analize göre; SK-5, SK-6, SK-9, SK-13, SK-16, SK- 19, SK-46 sondaj kuyu lokasyonlarında sıvılaşma risk ihtimali olduğu kanaatine varılmıştır.

14-Yerleşime uygunluk haritasında UA olarak gösterilen alanlar, elde edilen veriler çerçevesinde yapılaşma ve yerleşime uygunluk açısından aşağıdaki gibi irdelendiğinde;

- İnceleme alanının belli bir bölümünde eğiminin %0-15 arasında yani düz ve düze yakın olması,
- Sıvılaşma probleminin olmaması,
- Şişme derecesinin düşük olması, oturma ve taşıma gücü probleminin bulunmaması,
- İnceleme alanında açılan kuyularda; bina temellerini oluşturabilecek seviyelerde yer altı suyuna rastlanılmaması,
- İnceleme alanında açılan kuyularda; bina temellerini oluşturabilecek seviyelerde sert ve mukavemeti yüksek zemin ile bozunmuş kaya olması,
- İnceleme alanının etkileyebilecek; heyelan, kaya düşmesi,çığ düşmesi, karstik boşluk vb. doğal afet tehlikesinin bulunmaması,
- Jeofizik çalışmalar neticesinde temel zemini oluşturabilecek seviyelerdeki sismik hızların yüksek olması ve ve buna bağlı olarak zemin hakim titreşim periyodunun ve zemin büyütme değerlerinin düşük olması,

Nedenleriyle inceleme alanının bir kısmı yerleşime uygunluk açısından **Uygun Alanlar 1 (Zemlin Ortamlar)** olarak değerlendirilerek 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında **U.A.1** simgesi ile gösterilmiştir.

- İnceleme alanının bir kısmı ,elde edilen veriler çerçevesinde yapılaşma ve yerleşime uygunluk açısından aşağıdaki gibi irdelendiğinde;

- Sıvılaşma riskinin bulunması,
- Yer altı suyu bulunması,
- Zemin büyütmesi risk ihtimali bulunması,
- Siltli ve kumlu seviyeler bulunması,

Nedenleriyle inceleme alanının bir kısmı yerleşime uygunluk açısından **Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan** olarak değerlendirilmiştir. Ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında **(Ö.A.1.1)** olarak işaretlenmiştir.

Ö.A.1.1 olarak değerlendirilen etüt alanı içerisinde sıvılaşma potansiyeli oluşturan zeminlerin iyileştirilmesine esas olacak zemin etütlerine göre yetkilisince seçilecek EK-13'de belirtilen zemin ıslah yöntemlerinden en az birinin projelendirilip tamamlanması ve ilgili idaresince incelemesinden sonra imar planının uygulanmasında sakınca yoktur.

- İnceleme alanının bir kısmı , elde edilen veriler çerçevesinde yapılaşma ve yerleşime uygunluk açısından aşağıdaki gibi irdelendiğinde;

- Eğim %15 ile %30 arasında olan alanlar bulunması,
 - Temel kazılannda stabilite problemleri ile karşılaşılma ihtimalinin olması,
- Yapılan değerlendirmeler neticesinde, inceleme alanının bir bölümü önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar **(Ö.A.2.1.)** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak etütlerde stabilite sorunu ayrıntılı olarak araştırılmalı, etüt raporunda şev stabilitesi hesaplanmalı ve gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilecek veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır. Alınacak önlemlerin ve yapılacak yapıların uygulanabilirliği titizlikle irdelenmeli ve uygulama aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Bu alanlardaki mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir. Eğimin fazla olduğu kesimlerde şevlerin açıkta bırakılmaması, istinatlarla desteklenmesi uygun olacaktır. Yapılacak çalışmalar sonucunda duraylı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar bu duraylı zemine oturtulmalıdır.

Ayrıca **Ö.A-2.1** olarak değerlendirilen alanlarda;

- Çok iyi yüzey suyu drenajı yapılarak, drenaj sisteminin sürekli çalışmasının sağlanması gerekmektedir.
- Parse! Bazlı zemin etütlerinde kayaların altte olmuş kesimlerinin kalınlığı belirlenerek bina temelleri, kıltaşı-silttaşı- marn biriminin sağlam ayrışmamış kesimlerine oturtulmalıdır. Bina temelleri aynı birime oturtulmalıdır.
- Eğimli kesimlerde yapılacak olan kazılarda, komşu bina ve parsellerin güvenliği sağlanmalıdır.
- Oluşturulacak şevlerin stabilite sorunu yaratacak şekilde açılmaması, eğimli bölgelerde açılacak şevler uzman mühendislerin hazırlayacağı bir proje dahilinde yapılmalıdır.
- Şevler açıkta bırakılmadan, tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında elde edilen veriler çerçevesinde yapılaşma ve yerleşime uygunluk açısından aşağıdaki gibi irdelendiğinden;
- Bu kısımda temel zeminini oluşturabilecek seviyede kil ve kumdan oluşan temel mühendisliği yönünden zayıf zeminler birimlerin bulunması,
- Şişme derecesinin orta derecede şişme probleminin olması,
- Mevcut birimin yanal ve düşey yönde değişmesi beklendiğinden, İnceleme alanının bir kısmı yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Ekte verilen yerleşime uygunluk paftalarında **Ö.A.5.1** olarak işaretlenmiştir. Bu alanlarda;
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel alt, drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılacak temel ve zemin etütlerinde şişme -oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
 - Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtılmamalıdır.
- Zemin etüt aşamasında yüzey suların ve sızıntı sularının yapı temellerine etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.
- İnceleme alanında suni dolgu olarak belirlenen alanlar yerleşime uygunluk açısından **Dolgu Alanlar** olarak değerlendirilerek 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında **Ö.A.5.2.** simgesi ile gösterilmiştir. İnceleme alanındaki dolguyu oluşturan kısımlarda şişme-oturma ve taşıma gücü problemi beklenmektedir. Bu alanlarda yapılaşma öncesi alınması gereken önlemler aşağıda verilmiştir;
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılacak temel ve zemin etütlerinde dolgu kalınlığı öncelikle tespit edilmelidir.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtılmamalıdır.

- Zemin etüt aşamasında yüzey sular ve sızıntı sularının yapı temellerine etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
 - Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.
 - Bu alanlarda yapılacak tüm binaların zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.
 - İnceleme alanı 2. Derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğu için, deprem tehlikesi mevcuttur. Bu nedenle, her türlü yapılaşmada Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (A.İ.G.M) " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine kesinlikle uyulmalıdır.
 - İnceleme alanında açılan birkaç sondajda 2.00-3.00 m seviyeleri arasında yeraltı suyunun bulunduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple alanımız; yüksek yer altı suyu seviyesine, deniz suyu girişimi vb. sorunlu alanlar **ÖA-5.3** olarak değerlendirilmiştir.
- Yer altı suyunun yüzeye çok yakın olması nedeniyle yapılaşmaya gidilmeden önce gerekli drenaj çalışmaları yapılmalı, temel kazısı yapıldıktan sonra YAS ve yüzeysel suların temele olası etkilerinin azaltılması amacıyla geçirimsiz bitümlü malzemelerle boğçalama yapılmalıdır.
- İnceleme alanı 2. Derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğu için, deprem tehlikesi mevcuttur. Bu nedenle, her türlü yapılaşmada Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (A.İ.G.M) " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine kesinlikle uyulmalıdır. İnceleme alanında inşa edilecek mühendislik yapılarının temel kazı çalışmalarında açılacak olan şevler yan parseller de bulunan mevcut yapılara zarar vermeyecek şekilde desteklenmelidir.
- Bu jeolojik-jeoteknik rapor, imar planı değişikliğine esas ve planlamaya yönelik olarak hazırlanmıştır. Jeolojik-jeoteknik etüt raporu zemin etüt raporu yerine geçmez. Yapılan hesaplamalar örnek temel genişliği ve derinliği için kabullere dayanan örnek hesaplama niteliğinde olup statik proje parametresi olarak kullanılamaz.
- 15-Yapıların planlanması** esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.
- Parsel bazında yapılacak statik projelere esas zemin etütlerinden elde edilecek veriler dikkate alınarak bina temellerinin farklı birimler üzerine oturması önlenmelidir.
- 16-Rapor içerisindeki tüm hesaplamalar ve yorumlar** inceleme alanının genel özelliklerini yansıttığından, yapılacak olan bina/parsel bazındaki ayrıntılı zemin etütlerinde veriler detaylı bir şekilde irdelenmelidir.

1.4.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 (Ek:3). Ancak 3402 S.Y.Kadastro Kanunu'nun Ek-1 Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemleri neticesinde 13.11.2020 tarihinde taşınmazlara ait bilgiler yenilenmiş ve ada/ parsel numaraları değişmiştir. Güncel tapu bilgilerine göre, Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi ; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, 75.Yıl Mahallesi, 19583 ada 1-2-3-4-5-6, 19581 ada 1, 19582 ada 1, 19632 ada 1 ve 19635 ada 1 no'lu parseller üzerinde yer almakta olup , Eskişehir TGB içindeki parsel alanlarının büyüklüğü 358116.00 m2, yollarla birlikte toplam alanı ise 385857.79 m2 olarak güncellenmiştir. Eski ve yeni tapu bilgilerine göre parsel alanı toplamalarında yaklaşık 20.64 m2 azalma olurken yol alanı miktarında 20.64 m2 artış olmuştur.

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, 75.Yıl Mahallesi, 19583 ada 1-2-3-4-5-6, 19581 ada 1, 19582 ada 1, 19632 ada 1 ve 19635 ada 1 no'lu 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 şu şekildedir;

TABLO:1 MÜLKİYET YAPISI

Ada No	Parsel No	Maliki	Yüzölçümü (m2)
19581	1	ATAP A.Ş.	53694,44
19582	1	ATAP A.Ş.	102911,67
19583	1	ATAP A.Ş.	10593,46
19583	2	ATAP A.Ş.	13609,62
19583	3	ATAP A.Ş.	15520,81
19583	4	ATAP A.Ş.	12518,61
19583	5	ATAP A.Ş.	10978,04
19583	6	ATAP A.Ş.	10596,66
19632	1	ATAP A.Ş.	62399,58
19635	1	ATAP A.Ş.	65293,11
Yollar		ATAP A.Ş.	27741,79
TOPLAM			385857,79

TGB parsellerini gösteren parselasyon krokisi Şekil:5'te gösterilmiştir. Eskişehir TGB içindeki parsel alanları toplamı 358116,00 m2 olup TGB sınırları içindeki yollarla birlikte toplam TGB alanı 385857.79 m2'dir.

ATAP A.Ş.
YÖNETİM KURULU KARARI

Tarih	Gün	Sayı	Saat
03.02.2006	Cuma	- 1 -	13.00 – 14.30

1/1 Özü: Tarla alımı hk.

- Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Sahası içinde kalan; Eskişehir Merkez Karacahöyük köyü 124 ada 2,3,4,5,6,7, parseller 125 Ada 1 parsel, 128 Ada 1 parsel, 129 Ada 1 parsel, 130 Ada 1 parselin mülkiyet sahibi Eskişehir Sanayi Odası' ndan devir alınarak tapu kayıtlarına şirketimiz adına tescil edilmesine oybirliği ile karar verildi.

Başkan
Savaş M.Özaydemir




Üye
Adnan Konuk

Üye
Ergun Ataman

Başkan Vekili
Fevzi Sürmeli




Üye
Nihat Adar

Üye
Erol Kesarsoy



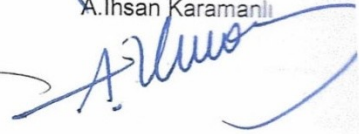
Üye
Hasan Mandal



Üye
Fazlı Türker



Üye
A.İhsan Karamanlı



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasımaz
Tasımaz Kimlik No:	111288613
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI
Kurum Adı:	Odunpazarı
Mahalle/Köy Adı:	75. YIL Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	8/733
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	19581/1
AT Yüzölçümü(m2):	53694.44
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Tasımaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
548771524	(SN:1830799) ATAP ANADOLU TEKNOLOJİ ARAŞTIRMA PARKI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	53694.44	53694.44	3402 S. Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereğı Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 13-11-2020 42585	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111288614
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI
Kurum Adı:	Odunpazarı
Mahalle/Köy Adı:	75. YIL Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	8/734
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	19582/1
AT Yüzölçümü(m2):	102911.67
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
548771534	(SN:1830799) ATAP ANADOLU TEKNOLOJİ ARAŞTIRMA PARKI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	102911.67	102911.67	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 13-11-2020 42585	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Tasınmaz Kimlik No:	111288615
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI
Kurum Adı:	Odunpazarı
Mahalle/Köy Adı:	75. YIL Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	8/735
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	19583/1
AT Yüzölçümü(m2):	10593.46
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Tasınmaz Nitelik:	İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Binası Ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
548771542	(SN:1830799) ATAP ANADOLU TEKNOLOJİ ARAŞTIRMA PARKI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10593.46	10593.46	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi	

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111288616
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI
Kurum Adı:	Odunpazarı
Mahalle/Köy Adı:	75. YIL Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/736
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	19583/2
AT Yüzölçümü(m2):	13609.62
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	6 Katlı Karkas Bina Ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
548771549	(SN:1830799) ATAP ANADOLU TEKNOLOJİ ARAŞTIRMA PARKI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13609.62	13609.62	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 13-11-2020 42585	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Tasınmaz Kimlik No:	111288617
il/ilçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI
Kurum Adı:	Odunpazarı
Mahalle/Köy Adı:	75. YIL Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	8/737
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	19583/3
AT Yüzölçümü(m2):	15520.81
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Tasınmaz Nitelik:	2 Adet 2 Katlı Karkas Bina Ve 1 Adet İki Katlı Kargir Bina Ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
548771559	(SN:1830799) ATAP ANADOLU TEKNOLOJİ ARAŞTIRMA PARKI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15520.81	15520.81	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111288618
İl/ilçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI
Kurum Adı:	Odunpazarı
Mahalle/Köy Adı:	75. YIL Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/738
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	19583/4
AT Yüzölçümü(m2):	12518.61
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
548771566	(SN:1830799) ATAP ANADOLU TEKNOLOJİ ARAŞTIRMA PARKI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12518.61	12518.61	3402 S. Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 13-11-2020 42585	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111288619
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI
Kurum Adı:	Odunpazarı
Mahalle/Köy Adı:	75. YIL Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	8/739
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	19583/5
AT Yüzölçümü(m2):	10978.04
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
548771572	(SN:1830799) ATAP ANADOLU TEKNOLOJİ ARAŞTIRMA PARKI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10978.04	10978.04	3402 S. Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 13-11-2020 42585	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111288620
İl/ilçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI
Kurum Adı:	Odunpazarı
Mahalle/Köy Adı:	75. YIL Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/740
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	19583/6
AT Yüzölçümü(m2):	10593.66
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
548771574	(SN:1830799) ATAP ANADOLU TEKNOLOJİ ARAŞTIRMA PARKI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10593.66	10593.66	3402 S. Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 13-11-2020 42585	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Tasınmaz Kimlik No:	111288839
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI
Kurum Adı:	Odunpazarı
Mahalle/Köy Adı:	75. YIL Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	10/983
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	19632/1
AT Yüzölçümü(m2):	62399.58
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edilme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
548772487	(SN:1830799) ATAP ANADOLU TEKNOLOJİ ARAŞTIRMA PARKI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62399.58	62399.58	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 13-11-2020 42585	-

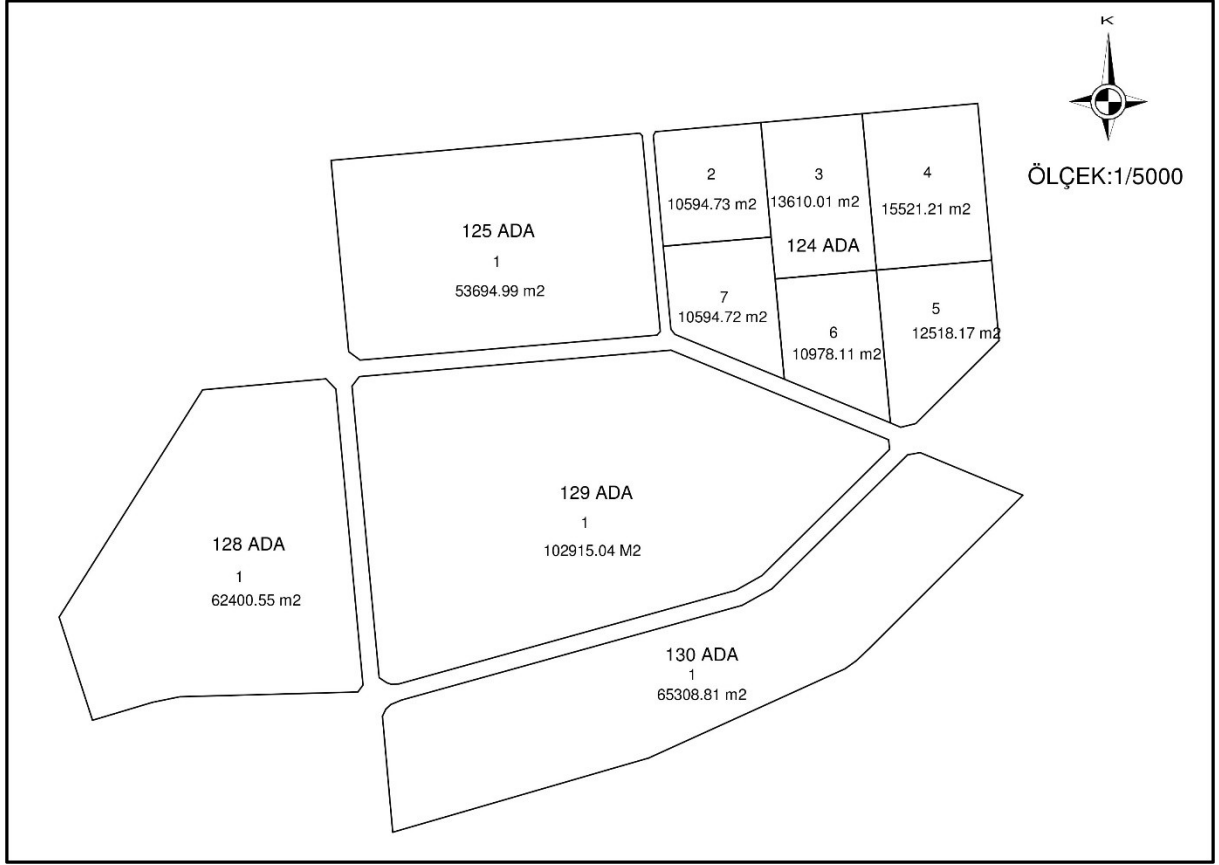
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111288845
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI
Kurum Adı:	Odunpazarı
Mahalle/Köy Adı:	75. YIL Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	10/989
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	19635/1
AT Yüzölçümü(m2):	65293.11
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Arsa Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
548772503	(SN:1830799) ATAP ANADOLU TEKNOLOJİ ARAŞTIRMA PARKI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	65293.11	65293.11	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçümü ve Cins Değişikliği İşlemleri 13-11-2020 42585	



Şekil:5a Eskişehir TGB Parselasyon Krokisi 2003

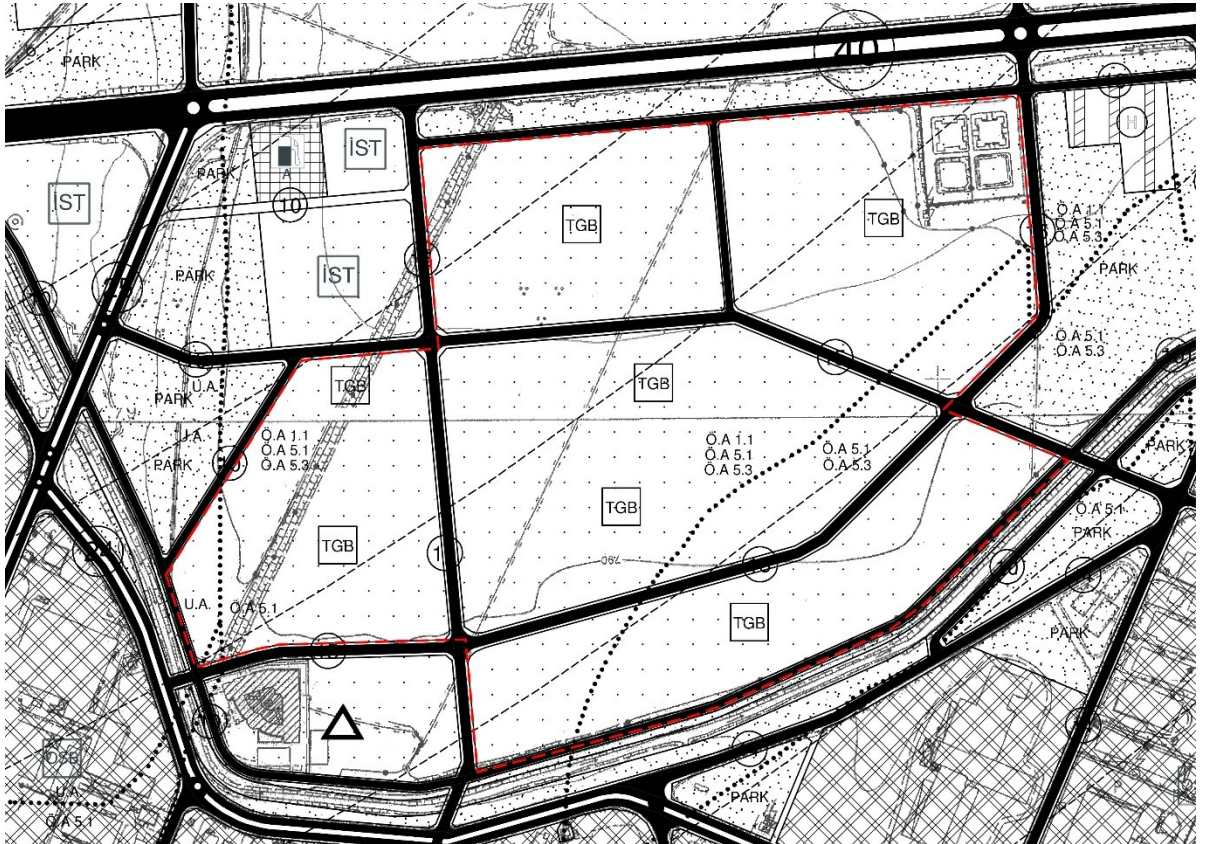


Şekil:5b Eskişehir TGB Parselasyon Krokisi 2021

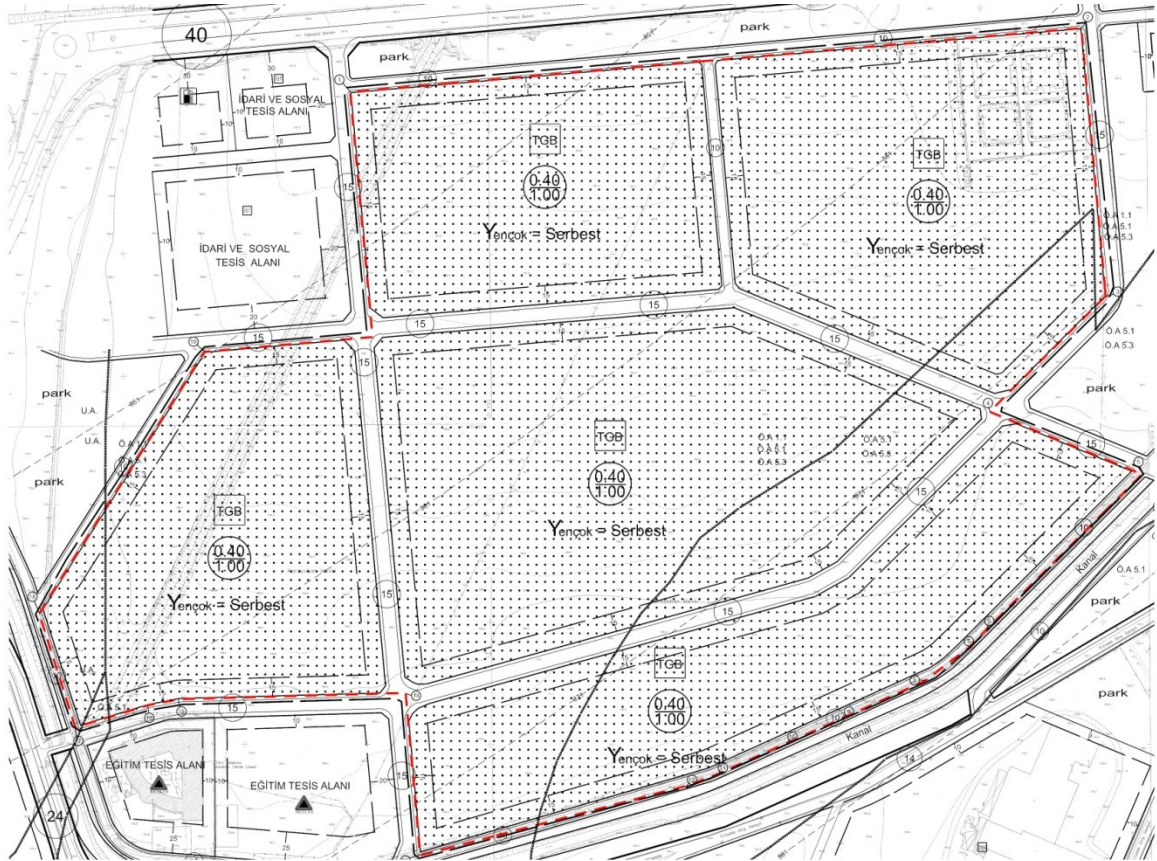
1.5.Mevcut İmar Planı Durumu

Eskişehir TGB alanı, Eskişehir OSB sınırları içinde bulunduğu için ,daha önceleri OSB için yapılan imar planları içinde yer almış,1993, 2003 ve 2013 yıllarında Eskişehir TGB olarak imar planı çalışmaları yapılmış ve Bakanlık tarafından onanmıştır. Sonraki süreçte 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.Son olarak ta;2016 yılında imar planında değişiklik işlemi yapılmıştır.2016 yılında Eskişehir 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.



Şekil:6 Eskişehir TGB Onanlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil:7 Eskişehir TGB Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylı olmasına karşın, plan notlarında yapılması gerekli olan düzenlemeler 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. Halen 02.08.2016 yılında Bakanlık'ca onaylanan Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Nazım İmar Planı (NİP:21115) ve Uygulama İmar Planı (UİP:21117) yürürlüktedir (Şekil:6 ve 7).

1.5.1 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
x 0.35

(Toplam Yapılaşma Hakkı)
(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:2 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:3 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.

2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanı onanlı nazım ve uygulama imar planı bulunmakta olup,sadece yapı yüksekliğinin “Yençok:serbest” kararı iptal edilerek yerine kesin yapı yüksekliği önerilmesi hususunda "İmar Planı Değişikliği" işlemi hazırlanmıştır.

2.1 İmar Planı Değişikliği Gerekçesi

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 Kanun No'lu “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun “ hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nda aşağıdaki eklemeler ve değişiklikler yapılmıştır:

MADDE 6 – 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının(ğ) bendinin birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve bende birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.....

İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir.....”

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.***

MADDE 13 – 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.”

Ar-Ge Teşvikleri Genel Müdürlüğü'nce 02.08.2016 tarihinde onanan Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile planlama kararı olarak yükseklik hususunda Yençok:serbest olarak önerilmiştir.Alana ait projeler hazırlanmış ve ruhsat başvurusunda bulunulmuştur.Ancak 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun “ hükümlerindeki “ **İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.”**

ve “Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” maddeleri gereği Yençok kararının iptal edilerek yükseklik kararı getirilmesi gerekli hale gelmiştir.

Ar-Ge Teşvikleri Genel Müdürlüğü'nün 08.06.2020 tarih ve 92097074-230.03-E.1630718 sayılı yazısı gereğide, meri imar planında bina yüksekliği yençok serbest olarak belirlenen Teknoloji Geliştirme Bölgesi alanlarının imar planı değişikliğinin yapılarak Bakanlığa iletilmesi ve plan onayı ile plan askı sürecinin en geç 01.07.2021 tarihine kadar tamamlanması gerektiği bildirilmiştir.

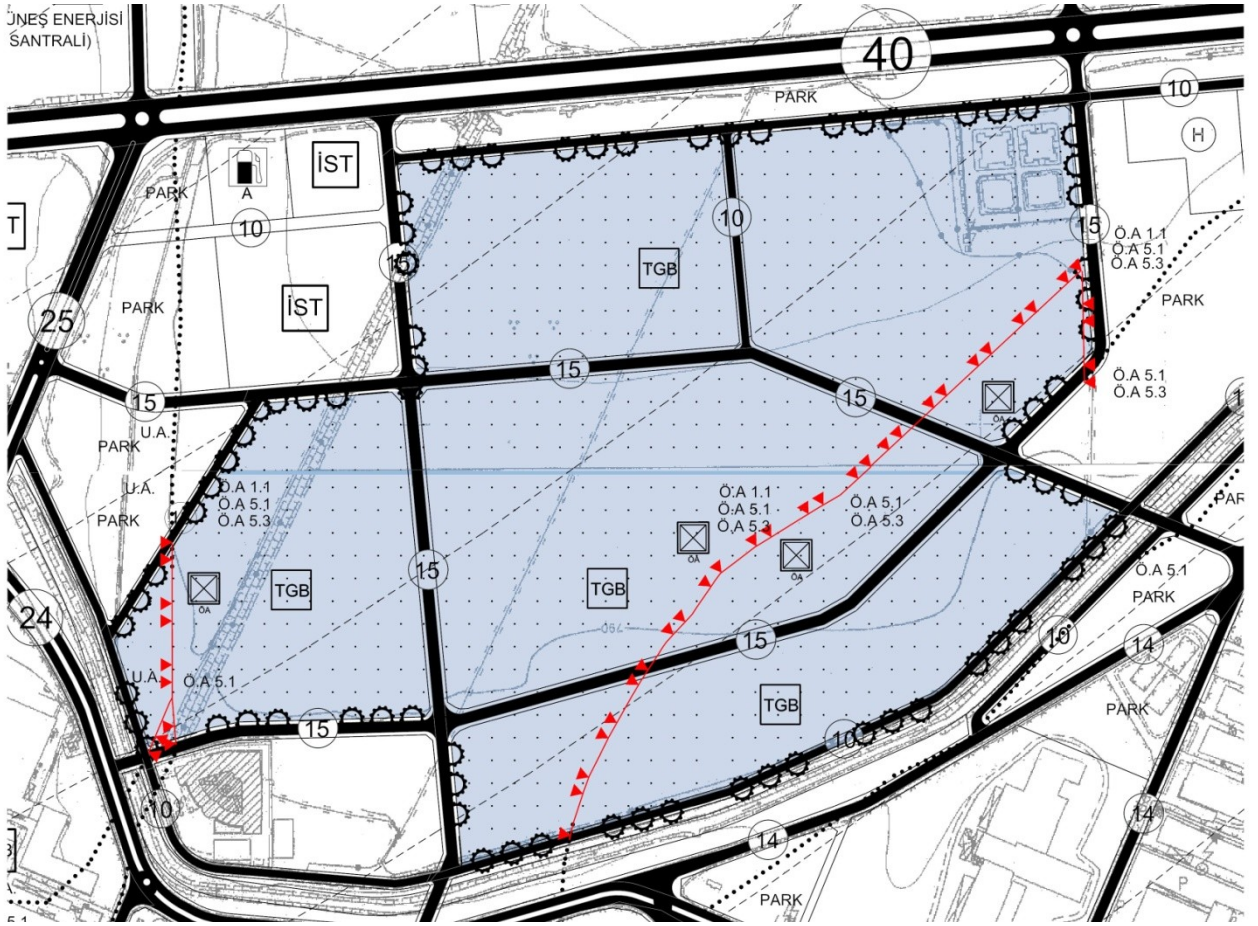
Değişiklik kapsamında meri imar planındaki Plan Notu hükümlerinde düzenleme yapılması gerektiğinden,Plan Notları güncellenmiştir.

2.2 İmar Planı Değişikliği Planlama Kararları

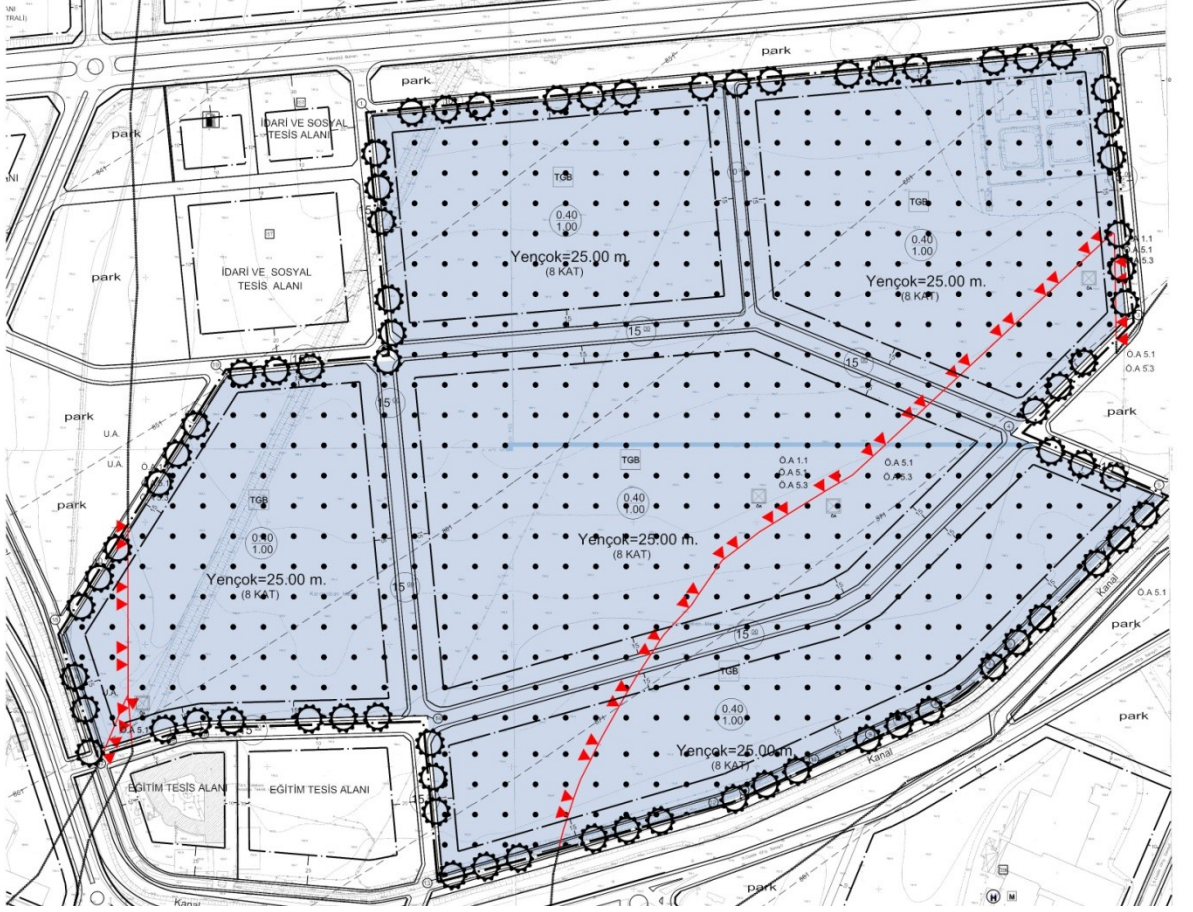
Yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik yapılarak Yençok:25.00 metre olarak değiştirilmiştir. Bu hususla ilgili olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarındaki ilgili Madde'de değişiklik yapılarak "Yençok:serbest" ifadesi "Yençok:25.00 m. (8 KAT)" olarak değiştirilmiştir. Eskişehir TGB Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almakta olup OSB içindeki sanayi parsellerinde Yençok:serbest olarak belirlenmiş olup yükseklik sınırlaması (hava mania kotlarını geçmemek şartıyla) yoktur.Sanayi yapılarının yüksekliği kurulacak tesislerin teknolojik özelliğine göre belirlenmektedir. Bu hususta Eskişehir Organize Sanayi Müdürlüğü'nün 17.02.2021 tarih ve 904 sayılı uygun görüşü de alınmıştır.Yazıda "Yençok" değerinin 45.00 metre olması uygun görülmüştür. Diğer yandan TGB içinde bulunan yapılardan en yüksek 6 Kat'lı olup yüksekliği 25.00 metredir. Bu nedenle TGB alanındaki yeni yükseklik kararı Yençok=25.00 metre (8 Kat) olarak belirlenmiştir. Ayrıca plan notları da mevzuata uygun olarak tekrar düzenlenmiştir. "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliği " Şekil:9'da , "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği " Şekil:10'da gösterilmiştir. Plan kararlarındaki diğer hususlar aynen korunmuştur.Meri imar planı onayı 2002 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre yapılmış olup,daha sonra TGB'nin içinde bulunduğu Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinin tamamını kapsayan imar planına esas yeni jeolojik-jeoteknik etüd raporu 18.12.2014 tarihinde onaylandığı için,imar planı değişikliği kapsamında bu son jeolojik-jeoteknik etüd raporu verileri kullanılmıştır.Jeolojik etüdün geçerliliği hususunda Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 11.02.2021 tarih ve E.80086111 sayılı görüş yazısı alınmıştır. Değişiklik kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları hükümleri de yapılan değişikliklere göre yeniden düzenlenmiştir.

3. SONUÇ

Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ve ilgili mevzuatı , 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili mevzuatı ve bu mevzuatların getirdiği yasal çerçeve, 10/04/2003 tarih ve 25075 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen "Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanı" sınırı,alanla ilgili resmi kurum görüşleri ile ilgili kurumlar tarafından onaylanan Jeolojik Etüd raporları göz önüne alınarak hazırlanmıştır. Plan eki olarak bu rapor hazırlanmış olup, planla ilgili yapılaşma koşulları plan notları olarak oluşturulmuştur.



Şekil:9 Eskişehir TGB 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi



Şekil:10 Eskişehir TGB 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

PLAN NOTLARI

- ONAMADA 10/04/2003 GÜN VE 25075 SAYILI RESMÎ GAZETEDEN YAYIMLANARAK YASALLAŞAN ESKİŞEHİR TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ SINIRI ESASTIR.
- 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TÜM ALANDA Yençok: 25.00 M.(8 KAT),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.
- BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7269 SAYILI YASANIN 2.MADDESİNE GÖRE 18/12/2014 TARİHİNDE ESKİŞEHİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONANMIŞ ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ONERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.YAPILAŞMA ESNASINDA PARSEL BAZLI AYRINTILI ZEMİN ETÜD RAPORU HAZIRLANACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR
- PLAN KAPSAMINDA, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA,ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANACAK 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ,VAZİYET PLANI VEYA YERLEŞİM PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- "SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 46715750-105.03-E.4447 SAYILI YAZISI GEREĞİ:
 - a-) 24.07.2012 TARİHLİ VE B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 - b-) HAVA SEYRÜSEFER USULLERİNE İLİŞKİN HAVA SEYRÜSEFER HİZMET SAĞLAYICISINDAN VE 23.08.2013 TARİHLİ VE 28744 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANAN HABERLEŞME,SEYRÜSEFER,GÖZETİM SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK (SYH-CNS) KAPSAMINDA DA CNS SİSTEMLERİNE ETKİSİ AÇISINDAN CNS/ATM HİZMET SAĞLAYICISINDAN (HİZMET VERDİKLERİ HAVAALANI VEYA TÜRKİYE HAVA SAHASINDA SORUMLU OLDUKLARI SEKTÖR İLE SINIRLI OLMAK ÜZERE, ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞINCA VEYA İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA HABERLEŞME, SEYRÜSEFER VE GÖZETİM ALANLARINDA TEKNİK HİZMET SAĞLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ KURUM/KURULUŞLAR) OLUMLU GÖRÜŞLER ALINACAKTIR.
 - c-) İNŞA EDİLECEK YAPILARIN ARAZİ KOTUNDAN 150 METRE VE DAHA YÜKSEK OLMASI DURUMUNDA,SÖZ KONUSU YAPILARIN HAVA ARAÇLARI İÇİN TEHLİKE OLUŞTURMADIĞINA YÖNELİK DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINARAK SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE GÖNDERİLECEKTİR.
 - d-) İNŞA EDİLECEK YAPILARIN ARAZİ KOTUNDAN 150 METRE VE DAHA YÜKSEK OLMASI DURUMUNDA,04.11.2018 TARİHLİ HAVAALANI

EMNİYET STANDARTLARI TALİMATI (SHT-HES) BÖLÜM 6'DA
BELİRTİLEN KRİTERLERE UYGUN OLARAK
İŞARETLENDİRİLECEKTİR/İŞIKLANDIRILACAKTIR.

e-) 22.04.1925 TARİHLİ VE 657 SAYILI HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE
İLGİLİ BAZI DÜZENLEMELER HAKKINDA KANUN EK MADDE 5'TE YER
ALAN HÜKÜM GEREĞİNCE HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE GEREKLİ
BİLGİLENDİRME YAPILACAKTIR.

f) 23/09/1993 TARİHLİ HAVAALANI ÇEVRESİNDEKİ DOĞAL MANİALAR
ÜZERİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİ TALİMATINA VE İLGİLİ
HAVAMANİA PLANI KRİTERLERİYLE PLAN NOTUNA UYULACAKTIR.”

- 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 GEÇERLİDİR.