

BİLECİK (Merkez)

1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA

RAPORU

2020



İHSAN SERDAR BEKTÖRE
Y.ŞENİR PLANCISI (CSB Dosya No:17) SPO Sicil No:2610101
V.D. Eskişehir V.No:13697146074 E-mail:sbektore@hotmail.com
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı ESKİŞEHİR
Tel:0 222 231 9748 Faks:0 222 231 3292 Gsm:0533 543 8011

Zafer Harmanlıoğlu
Jh. Kur. Üyesi



Mehmet ARSLAN
Yönetim Kurulu Başkanı

Bilecik 1. Organize Sanayi Bölgesine ait (2+1) adet paftadan ibaret 1/1000-1/5000 ölçekli DEĞİŞİKLİK imar planı AÇIKLAMA RAPORU incelendi. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. maddesi uyarınca 13/03/2020 tarihli ve 2020/07-2237 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

...../...../.....

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Plan İşlem Numarası (PİN): NİP : 11787698 – UİP : 11524018

BİLECİK (Merkez) I. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

719 ADA 2 VE 3 NOLU PARSELLER

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

1-GENEL BİLGİLER

Bilecik Doğu Marmara Bölgesinde bir il merkezidir. Coğrafi olarak 29-55 doğu boylamı ve 40 - 15 kuzey enleminde ortalama olarak deniz seviyesinden 500 metre yüksekliktedir. Toprakları genel olarak engebeli olmasına rağmen engebeler fazla yüksek değildir. Yerleşme Bursa'ya 94 km. Eskişehir'e 79 km ve İstanbul'a 236 km uzaklıktadır.

2010 yılı itibariyle Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Jandarma Er Eğitim Tugayı dahil 62.320 kişi, 2015 yılı itibariyle Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Jandarma Er Eğitim Tugayı hariç nüfusu 59.163 kişidir.

1973 yılında "kalkınmada öncelikli yöreler" kapsamına alınmasıyla kentte sanayi ve buna bağlı olarak yan sanayide büyük bir gelişme eğilimi göstermektedir. Yerleşmelerin kademelenmesi açısından 3. derece merkez olan Bilecik sosyo-ekonomik etki alanı yaklaşık 90.000 nüfusu kapsamaktadır. Yerleşme kuzeyinde konumlanan 1. ve 2. OSB'leri ve küçük sanayi sitesinin tamamlanarak hizmete girmesi ile Bilecik'in sosyo-ekonomik yapısında değişiklikler gözlenmekte tarımsal niteliğin giderek azalması ve sanayinin hâkim olması beklenmektedir. Ancak sanayinin bir kısmının tarımsal ürünlerin değerlendirilmesine yönelik olması, tarımın varlığının yakın çevrede sürdürülmesini destekleyecektir. Maden bakımından da zengin olan Bilecik'te mermer ve seramik sanayinin daha da gelişmesi beklenmektedir.

Karayolu ve demiryollarının kesişme noktası üzerinde olması Bilecik' in konumsal avantajını artırmaktadır.



Harita:1 Bilecik ilinin Türkiye'deki Konumu



Harita: 2 Bilecik 1.OSB'nin Uydu Fotoğrafi

Bilecik genelde doğu - batı yönünde uzanan engebeler silsilesi içinde kuzey-güney aksında uzanan Eskişehir - İstanbul karayolu çevresinde iki ayrı kütlede odaklanan lineer bir yerleşmedir. 11 mahalleden oluşan kuzeydeki ana kütlede 5 km uzaklıkta karayolunun Karasu Vadisi ile kesiştiği noktada İstasyon Mahallesi yer almaktadır. Ana kütle karayoluna dik olarak gelen kuzeyde Hamsu güneyde Tabakhane Dereleri arasında kalmaktadır.

Ticari merkez ve konut alanları bu kesimde bulunmaktadır. Bu kesimin kuzey ve güneyinde karayolu boyunca bölgesel kamu kuruluşları ve lojmanları eğitim kurumları jandarma alayı, küçük sanayi sitesi, OSB gibi geniş alana yayılan kullanımlar konumlanmıştır. Ana kütle ile istasyon mahallesi arasında karayolu boyunca ormanlık alan yer almaktadır. Karayolunun sağ tarafında yeni toplu konut alanı bulunmaktadır.

Bilecik I. O.S.B. Bilecik - İstanbul karayolunun hemen doğusunda, II. O.S.B'nin güney ve batısında yer almaktadır.

2- İMAR PLANI REVİZYONU

2-1 REVİZYON YAPILAN ALANIN KONUMU

Revizyon imar planı yapılan saha, kent merkezinin kuzeyinde İstanbul yolunun gidişe göre doğusunda kalan alanlardır. Bu alanların tamamı imar planı sınırları içinde olup karayolunun hemen doğu tarafında I. Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. I. Organize Sanayi Bölgesi II. Organize Sanayi Bölgesi'nin güneyinden batısına kadar uzanmaktadır. Revizyon çalışması yaklaşık 156 ha. büyüklüğündeki I. O.S.B. alanının tamamını kapsamaktadır. Revizyon imar planı sayısal ortamda hazırlanmıştır.

Bilecik I.OSB alanı 11 adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 4 adet 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasından oluşmaktadır. İmar planı revizyonuna konu olan alanlar Bilecik I. Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planının tamamını kapsamaktadır.

2- 2 REVİZYON GEREKÇESİ

Bilecik 1.Organize Sanayi Bölgesi 15.06.1976 tarihinde 7/12207 sayılı kararname ile kurulmuştur. Bu kararnameye dayanılarak İl Özel İdaresi'nin ve Bilecik Belediyesi'nin katılımları ile Organize Sanayi Bölgesi kurmak için şehir merkezine 4 km'lik mesafede 1.500.000 m² arazi kamulaştırılmıştır. 1996 Yılı itibari ile %100'lük doluluk oranına ulaşmıştır. Arsa alımında kullanılmak üzere kamudan alınan ve 2004 yılına kadar ödenmesi gereken kredi borçlarını defaten ve nakden 1996 yılında ödeyerek özerkliğini elde etmiştir. Aşağıda belirtilen gerekçelerle mevcut imar planında revizyon yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Bilecik Halk Sağlığı Komisyonu, Bilecik 1.Organize Sanayi Yönetimi'nin 13.11.2015 tarih ve 388 sayılı yazısı istinaden, 18.2.2016 tarihli toplantısı yapılmış olup toplantıda; Organize Sanayi Bölgesi çevresindeki Sağlık Koruma Bandı 15 metre olarak düzenlenmesine, sanayinin güney cephesinde sağlık koruma bandı mesafesinin 50 metre bırakılmasına karar verilmiştir. Bu kararların plana yansıtılması gerekmektedir.

Bölgenin yeni halihazır haritaları hazırlanmış/onanmış, ayrıca bölgeye ait sondajlı jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanarak Bilecik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 07/02/2017 tarihinde onanmış olup, bu etüt raporundaki hükümlerin imar planına yansıtılması gerekliliği bulunmaktadır.

Bölgenin imar planları sayısal ortamda mevcut değildir. Bugüne kadar yapılan değişikliklerle birlikte, güncel ve ITRF koordinat sisteminde sayısal ortamda hazırlanmış bir uygulama ve nazım imar planına ihtiyaç bulunmaktadır. Ayrıca 27/12/2014 gün ve 29218 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren **"Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"** hükümlerindeki değişikliklerinin de uygulama ve nazım imar planı kararlarına yansıtılması gerekli hale gelmiştir.

Bu gerekçeler doğrultusunda Bilecik 1.Organize Sanayi Bölgesi Nazım ve Uygulama İmar Planı'nın revize edilmesi amaçlanmıştır. İmar Planı Revizyonu öncesinde Bilecik 1.OSB alanındaki arazi kullanım türleri ve dağılımları şu şekildedir;

TABLO-1: ONAYLI PLAN ARAZİ KULLANIM KARARLARI (1976)

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m2)	ORAN (%)
Sanayi Alanı	1.149.468,72	73.52
Aritma Tesisi	6.798,15	0.43
Yeşil Alanlar:	(170.276,02)	(10.89)
a) Sağlık Koruma Bandı	137.691,61	8.81
b) Parklar	32.584,41	2.08
Yollar ve Otoparklar	171.192,50	10.95
İdari	40.465,47	2.59
Teknik Altyapı	25.321,84	1.62

TOPLAM	1.563.522,71	100.00
Not: 1) Sağlık Koruma Bandı ve Park Alanları birlikte değerlendirilmiştir. 2) Otopark Alanları ve Yollarlar birlikte değerlendirilmiştir.		

İmar Planı Revizyonu öncesinde Bilecik 1.OSB alanındaki onanlı imar planında 45 adet parsel bulunmakta olup onaylı imar planındaki parsel tipleri ve sayıları ile dağılımları şu şekildedir;

TABLO-2: ONAYLI PLAN PARSEL BİLGİLERİ (1976)

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	ADET	ALAN (m2)
A (2000 - 4000)	-	-
B (4001 - 7000)	1	5.611,95
C (7001 - 10000)	6	54.864,58
D (10001 - 20000)	20	293.630,40
E (20001 - 30000)	7	177.923,65
F (30001 - 40000)	5	188.467,89
G (40001 - 50000)	2	89.116,20
H (50001 - 100000)	3	237.374,79
I (100001 +)	1	102.479,26
TOPLAM	45	1.149.468,72
Sanayi parselleri alanları toplamı 1149468.72 m2'dir. Sanayi Parselleri sayısı 45 adettir.		

2-3 PLANLAMA ALANININ ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı genellikle % 0 - 5 arasında değişen eğimlere sahip olup 1 farklı eğimli alana ayrılmıştır. Alanın doğusundaki eğim batısındaki eğimden düşüktür. Doğudan batıya doğru eğim artmaktadır. Alanın eğim durumu yumuşak eğimli alan olarak tespit edilmiştir. İmarlı kesim içinde daha önce yapılmış çeşitli sanayi tesisleri bulunmaktadır. Bilecik – İstanbul karayolu ise bölünmüş yol olarak trafiğe açık durumdadır. Alandaki altyapı çalışmalarının tamamına yakını gerçekleşmiştir.

2-4 İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Bilecik 1.OSB'ne ait yeni Sondajlı Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu hazırlanarak Bilecik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 07/02/2017 tarihinde onanmıştır. Çalışma alanı belirtilen yerin jeolojik haritasının hazırlanmasında MTA haritaları ve verileri, uydu görüntüsü, arazi çalışmalarından elde edilen veriler kullanılmıştır.

2.4.1. Stratigrafi

Bölgenin stratigrafisine en yaşlı birimden başlayarak en genç birime doğru bakıldığında çalışılan sahanın ve civarının genel stratigrafik dizilimi aşağıdaki olduğu gibidir;

- Bozüyük Metamorfileri/Söğüt Metamorfikleri; Granit, Ortognays,
- Fillit, mikaşist, yeşilşist, kuvarsit, serpantinit, peridotit, metabazalt,
- Metadiyabaz,
- Mermer,
- Kumtaşı, Marn ve Fosilli Kireçtaşı,
- Yarı mermerleşmiş Kireçtaşı,
- Marn ve kumtaşı katkılı Kireçtaşı

2.4.1.1. TEMEL BİRİMLER

2.4.1.1.1. Bozüyük Metamorfileri

Paleozeoyik yaşlı oluşuklar Bozüyük metaformitleri olarak adlandırılmışlardır. Bu formasyonun kayaç birimleri fillit, mikaşist, yeşilşist (kloritşist, amfibollü şist), glokofanlı şist (haritaya alınamıyacak ölçekte), ortognays, kuvarsit, yarı mermerleşmiş kireçtaşı, serpantinit, peridotit, gabro ile metadiyabaz ve metabazalttır. Metamorfizma öncesi karbonat, kil ve kum boyutunda olan kayaçlar ve granitik bir intrüzyonu olan kayaçlar bölgesel metamorfizmanın yeşilşist fasiyesinde etkilenecek bugünkü petrografik özelliklerini kazanmışlardır.

2.4.1.1.2. Orthognays, Granit (PboG):

Orthognays Bozüyük Metamorfikleri olarak adlandırılan birimlerin en alt seviyesinde bulunur. Magmatik kayaçların metamorfizması sonucu oluşmuşlardır. Renk olarak koyusiyah, boz ve bazı yerlerde koyu sarı renktedir. Gnays içinde bulunan mika minerallerinin uzun eksenleri boyunca yapraklanma oluştururlar. Bu birim Bozüyük yerleşim yerinin bu tarafında gözlenir. Bu birimin bölgede uzanımı KD-GB yönündedir.

Bu birimin yaşının Permokarbonifer olduğu önceki yapılan çalışmalardan belirlenmiştir. Granit yeşil şistlere komşu olan yerlerde yüzeylemektedir. Genellikle granit, muskovitgranit, hornblend-biyotit granit, granit gnays türünde kayaçlardan oluşmuştur. Bozüyük çevresinde bu birim aplit dayklarla kesilmiştir. Granitlerin yeşilşistlerle komşu olan yüzeylemeleri genellikle yönlendirilmiş yapıdadır. Bu yerler gnay özelliği gösterir. Granitnaplitik dayklarla kesilen yerleri ise kataklastik bir doku kazanmıştır. Bu yerler kaolenleşmiştir. Şentürk ve Karaköse (1981) ye göre granitin yerleşme yaşı Permo-Triyas'tır.

2.4.1.1.3. Fillit, Mikaşist, Yeşil Şist, Kuvarsit kaya birimleri (PbM):

Orthognaysın üzerinde fillit, mikaşist, yeşil şist, kuvarsit kaya birimlerinden oluşan birimler gelir. Arazide koyu siyah, koyu yeşil ve boz renkli olarak gözlenir. Bozüyük çevresinde ve genellikle K ve KB taraflarında yoğun olarak gözlenirler. Bozüyük-Bilecik karayolunun D ve B yanında yer alan bu birimin içinde yoğun olarak yapraklanma gözlenmiştir. Yapraklanmanın karayoluna doğru olduğu yerlerde tipik heyelanlar gözlenmiştir. Yer yer çok bozuşmuş olarak gözlenmiştir. Yaşı Üst Permiyendir.

2.4.1.1.4. Metadiyabaz (Pbmβ):

Çalışılan sahaya ait bölgede metadiyabaza rastlanmamıştır. Bu birim Söğüt-Bilecik karayolunun üzerinde Söğüt yerleşim yerine yaklaşık 2 km uzaklıkta gözlenir. Diğer

metamorfik birimlerin bölgede konumuna uygun olarak KD-GB yönünde uzanım gösterir.

2.4.1.1.5. Yarı Mermerleşmiş Kireçtaşları (PbK):

Yarı mermerleşmiş kireçtaşları fillit, şist ve yeşil şistlerin üzerine gelir. Uydu görüntüsü üzerinde yapılan çalışmalarda fillit, şist ve yeşil şistlerin içinde büyüklü küçüklü bloklar görünümündedir. Bölgesel olarak ele alındığında konumlarının diğer kaya birimlerin uyumlu şekilde KD-GB yönünde olduğu gözlenmiştir. Yaşının Üst Permiyen olduğu belirlenmiştir.

2.4.1.1.6. Bayırköy Formasyonu (Jb1):

Bu birimin litolojisi kumtaşı, marn ve fosilli kireçtaşından oluşmuştur. Bu birimler Bozüyük yerleşim yerinin oldukça K'de Söğüt yerleşim yerinin hemen D'da Sıraca Köyü civarında gözlenir. K'ye gittikçe daha geniş alanlarda gözlenir. Bayırköy yakınlarında oldukça geniş alanlarda ve D-B uzanımında bulunur. Yine Bilecik yerleşim yeri G'de küçük alanlarda bulunur. Altta Bozüyük metamorfileri, üstte ise kireçtaşları ile açılı uyumsuzdurlar. Yaşı alt Jura olarak belirlenmiştir.

2.4.1.1.7. Bilecik Kireçtaşı (Jb2):

Bilecik kireçtaşı bölgede en çok bilinen ve üzerinde çalışılan birimdir. Bu birim D'da Orta Sakarya'da Çamalanı yerleşim yerinden, B'da Manyas Gölü'ne, K'de Mekece'den, G'de Söğüt ilçesine kadar uzanır. Bilecik kireçtaşı (Granit ve Tintant, 1960) olarak tanımlanmıştır. Kıvrımlı yapıda olup, Orta-Üst Jura yaşındadırlar. Birim kendisinden daha genç ve daha yaşlı olan diğer birimlerle açılı uyumsuzdur. Bilecik-Vezirhan trenyolu üzerinde birçok yerde gözlenir. Koyu gri ve açık gri rengindedir. Çok dik yamaçlara sahiptir.

2.4.1.1.8. Vezirhan Formasyonu (Senomaniyen-Kampaniyen)

Eroskay, Bilecik'in 16 km kuzeyinde v anayol üzerindeki Vezirhan Köyünde, Bilecik Kireçtaşı üzerine açılı diskordans ile mam, marlit, laminalı şeyl katkılı ince katmanlı boz, sarımsı, kızılca renkli killi kireçtaşına "Vezirhan Formasyonu" adını vermiştir. Karasu batısında 359 m kalınlıkta bir stratigrafi kesiti ölçülmüştür. Özellikle Globotruncana ve foraminiferler Üs Kretase (Senomaniyen-Kampaniyen) yaşını vermektedirler. Birim tabanda kırmızısı ve grimsi renkli karbonatlı kumtaşlarıyla başlar. Üste doğru beyazımsı, bej renkli killi kireçtaşı ardalanması ile devam eder. Genellikle ince tabakalı, yer yer orta kalın tabaka gösteren kireçtaşları ile ara seviyelerde volkanik tüfler bulunur. Tabakalar arasında bol miktarda kalit damarları bulunmaktadır. Vezirhan Formasyonu killi ve mamli olması sebebiyle plastik bir yapıya sahiptir ve sık kıvrımlanmalıdır.

2.4.1.1.9. Dudaş Formasyonu (Kd):

Bu birim killi kireçtaşı, marn ve kumtaşından oluşmuştur. Yaşı Üst Kretase'dir.

2.4.1.1.10 Gemiciköy Formasyonu (Tg)

Bu birim genellikle kireçtaşından oluşmuştur. Kireçtaşı içinde yer yer marn ve kumtaşı ara katkıları da bulunmaktadır. Bu birim altta kötü çapraz tabakalı katmanlardan oluşan ve ardalanmış kumtaşı-çamurtaşı-çakıltaşı ile başlamaktadır. Birimin alt birimleri ile arasında uyumsuzluk düzlemi bulunmaktadır. Bu birim üstte gölsel kireçtaşlarına geçmektedir. Bu özelliğe göre bu birim Eroskay (1965) tarafından Gemiciköy Formasyonu olarak tanımlanmıştır. Bu birimin yaşı Tersiyer olarak saptanmıştır.

İnceleme alanında herhangi bir doğal afet (heyelan, sel, çığ ve kaya düşmesi v.b.) riski bulunmamaktadır. Bölge için en önemli tabii afet depremdir. İnceleme alanının bulunduğu yer Türkiye'de pek çok yıkıcı depremin meydana geldiği Kuzey Anadolu fayı üzerindedir. Bölgemiz Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Yayınladığı Türkiye Deprem

Bölgesi haritasında (1996) ve yukarıda adı geçen yönetmelik Deprem Bölge tablosunda 1. Derece Deprem kuşağı içinde kalmaktadır.

İnceleme alanında yapılan haritalama çalışmaları, gözlemsel incelemeler, açılan sondajlar, yapılan jeofizik çalışmalar, laboratuvar çalışmaları ve bu çalışmaların değerlendirilmesi sonucunda inceleme alanı yerleşime uygun olup, Yerleşime uygunluk amaçlı değerlendirmeye altlık oluşturması için, jeolojik yapı, şişme-oturma, kuru ve sulu dere yatakları, örtü-ayırışma zonu kalınlığı gibi parametreler dikkate alınarak 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genel hükümleri göz önünde bulundurularak Uygun Alan(UA-1) olarak değerlendirilmiştir. Projelendirme bu rapor sonuçlarına göre yapılacaktır.

1.Uygun Alan(UA-1) (Uygun Alan; Zemin Ortamı): İnceleme alanı morfolojik açıdan incelendiğinde eğimin genellikle 00-05° derece arasında olduğu tespit edilmiştir. Jeolojik ve Jeoteknik veriler ortak değerlendirildiğinde inceleme alanı Litolojik yapı itibari ile jeoteknik yönden zemin davranışı göstereceklerinden dolayı bu birimler zemin ortamları içerisinde kabul edilmiştir. Jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunları ve doğal afet tehlikesi yönünden duraylılık sorununun beklenmediği bu alanlar yerleşim açısından Uygun Alanlar (UA-1) olarak tanımlanmışlardır bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında UA-1 simgesi ile gösterilmiştir.

Sonuç ve Öneriler

- Proje sahası Bilecik Belediyesi imar sınırları 1.OSB sınırları içerisinde. İnceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi bu rapor doğrultusunda yapılacaktır. Yapılan çalışmalar revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışmalarını kapsamaktadır. İnceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi bu rapor doğrultusunda yeniden yapılacaktır.
- Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılması amaçlanan inceleme alanın mevcut hali 1.OSB dir ve sanayi alanı arazisinde yapılaşma söz konusudur.
- İlgili kurumlardan sakıncalı alanlar ve afete maruz bölgeler ile ilgili alınmış görüş elimizde bulunmamaktadır, planlamaya gidilirken kurumlardan alınacak uygun görüş doğrultusunda planlamaya gidilmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanında daha önce yapılmış 1/1000 ölçekli Uygulama imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt çalışması bulunmaktadır. İnceleme alanı ile ilgili olarak elimizde 7269 sayılı afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Planlamaya gidilirken ilgili kurumlardan uygun görüş alınarak planlamaya gidilmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanı genellikle 0-5oarasında değişen bir eğime sahip olduğu belirlenmiştir.
- İnceleme alanında yüzeyleyen jeolojik birimlerin yanal ve düşey yöndeki geçişlerini ve yapısal özelliklerini ortaya çıkarmak amacıyla, inceleme alanının 1/1000 ölçekli jeoloji haritası yapılmıştır.
- İnceleme alanının jeolojisi ışığında, arazinin jeolojik yapısını, birimlerin yanal ve düşey yöndeki değişimleri, mühendislik özellikleri ve jeoteknik parametreleri saptamak amacıyla, söz konusu arazide 10 adet temel zemin sondajı kuyusu açılmıştır.
- Laboratuvara gönderilen numuneler üzerinde yapılan deneylerin sonucunda 10 adet sondaj kuyusundan alınan örneklerin 22 tanesinin Atterberg limitleri tespit edilmiştir.Elde edilen değerlere göre; Likit Limit değeri LL % 35-54 arasında ve ortalama 46,74 - Plastik Limit değeri PL % 19-25 arasında ve

ortalaması 23,09 -Plastisite İndisi değeri PI % 16-29 arasında ve ortalaması 23,65 -Doğal Su Muhtevası 3,10-29,90 arasında ve ortalama 18,89 olduğu elde edilmiştir.

- Elde edilen likit limit ve su muhtevası değerleri $I_c = (LL - w) / PI$ formülünde yerine konularak kıvamlılık indisleri yani I_c ler tespit edilmiş ve ortalama olarak 1,24 hesaplanmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucunda elde edilen I_c değerleri Tablo-7' de verilmiştir. Elde edilen veriler sonucunda I_c değerinin 0,21 ile 1,62 değerler arasında değiştiği görülmüştür. Bu veriler Tablo-8'de yerine konulduğu zaman kohezyonlu zeminler için kıvamlılık indislerinin“Çok Sert” olduğu tespit edilmiştir.
- Laboratuvar deneylerinden elde edilen Doğal Su Muhtevası değerleri ($C_c = 0.009$ (LL-10) Terzaghi-Peck bağıntısında yerine konularak inceleme alanındaki zeminlerin sıkışabilirliği kullanılarak hesaplanmıştır. Hesaplamalar sonucunda $C_c=0.270$ ile 0.396 aralığında olduğu ve ortalama 0,316 hesaplanmıştır .Elde edilen bu sonuçlar Tablo-11' te yerine konulursa zeminin sıkışa bilirliği yüksek olarak, Sıkışabilirlik indisi ise 0,20-0,39 olarak bulunur.
- Yapılan Atterberg limiti deneylerine göre Likit Limit (% LL) ortalama 46,74 - Plastik Limit ortalama (% PL) 23,09 - Plastisite Indisi (% PI) ortalama 23,65 olarak belirlenmiştir. Atterberg deneyi sonucunda ortalama % 23,65 bulunan plastisite indisinden yararlanarak Plastiklik derecesi Plastik, kuru dayanımı ise Orta olarak bulunur.
- İnceleme alanı deniz seviyesinden 600 ile 620 m arasında değişen yüksekliklerde yer almaktadır.Sondaj kuyularında yeraltı suyuna rastlanılmıştır.
- Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun18/04/1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre, inceleme alanı 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölgenin 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer alması nedeniyle yapılacak her türlü yapılaşmada Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere kesinlikle uyulması gerekmektedir.
- İnceleme alanında yer alan zeminlerin dinamik-elastik parametreleri, tabaka kalınlıkları, deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıfları, zemin büyütmesi ve zemin hakim periyodları belirlemek ve jeolojik yapıyı ortaya çıkarmak amacıyla, 3 adet masw ve 2 noktada mikrotremör çalışması yapılmıştır.
- İnceleme alanında yapılan sismik etütlerden elde edilen zemin hakim titreşim periyodu 1,81 – 1,82 – 1,76 – 1,18 – 1,19 sn. olarak hesaplanmıştır.
- Yapılan jeolojik ve jeofizik araştırmalar neticesinde, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapı Yönetmeliği uyarınca, temel altındaki zeminin; Arazi çalışmaları sonucunda, inceleme alanının Bilecik ili, Merkez İlçesi 1. dereceden deprem bölgesinde olduğundan Etkin yer ivmesi $A_0=0.40$ olarak belirlenmiştir. Sismik hızlardan, yapılan sondajlardan elde edilen örneklerden ve arazi gözlemlerinden arazinin zemin grubunun “B” grubu olduğu tespit edilmiştir. Yerel zemin sınıfı: “Z2” olarak bulunur. Vs30 420-419-440 aralığında, Zemin Büyütmesi 1,81 – 1,82 – 1,76 – 1,18 – 1,19 aralığında ve To ise 0,37 – 0,37 – 0,35 – 0,44 – 0,45 aralığında bulunmuştur aralığında bulunmuştur.

İnceleme alanında yer alan zeminlerin dinamik-elastik parametreleri, tabaka kalınlıkları, deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıfları, zemin büyütmesi ve zemin hakim periyodları belirlemek ve jeolojik yapıyı ortaya çıkarmak amacıyla, 3 adet Masw ve 2 noktada mikrotremör çalışması yapılmıştır. Sismik verilerde Vp boyuna dalga hızı 1564 -1913 m/sn, Vs Enine dalga hızı 246 - 562 m/sn

arasındadır. $V_{s30} = 420-419-440$ m/sn arasında değişmektedir. Poisson oranı 0.387-0.253 arasında olup zeminin Gevşekten derinlere doğru sıkı katı olduğu tabakayı göstermektedir. Kayma 1183 – 6473 kg/cm² arasında gevşekten, sağlam zemine doğru olarak geçtiği görülmekte, Elastisite modülü 3520 -18809 kg/cm² arasında gevşek zeminden, orta sağlama doğru gittiği belirlenmiştir geçtiği görülmekte, Bulk modülü 46076 – 64405 kg/cm² arasında sıkışmanın az olduğu olarak belirlenmiştir.

Merkez ilçeye en yakın aktif fay Pamukova fayıdır. Bu fayın Merkez ilçeye uzaklığı 31 km ve bu fay üzerinde oluşmuş en büyük deprem 7,4'tür. Analizde bu depreme en yakın model 7,5 büyüklüğünde deprem seçilerek bu depremin 100 yılda olma olasılığı ortalama %58,9'tir. Bu tip depremin ortalama odak derinliği H: 18 km'dir. Ortalama Etkin yer ivmesi 0,40 Tehlike düzeyi Yüksek tehlike dir.

- Yapılan jeolojik ve jeofizik araştırmalar neticesinde, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapı Yönetmeliği uyarınca, temel altındaki zeminin; Yerleşime uygunluk açısından bir risk teşkil etmemektedir.
- İnceleme alanında; çökme, karstlaşma, tsunami, tıbbi jeoloji v.b. gibi doğal afet tehlikeleri beklenmemektedir.
- Etüt alanı 1. derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Yapılacak yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki" yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.
- Etüt alanında arazi çalışmaları sırasından sızıntı suyuna rastlanılmamıştır ev fazeyanalar beklenmemektedir fakat arazinin düz olması nedeniyle proje alanının; yer altı ve sızıntı sularından korunması için etüt alanı ve çevresine uygun drenaj sistemleri yapılmalı ve her türlü su sızıntılarına karşı temeller tecrit edilmelidir. Ayrıca ileride yüzey su birikintilerinden korunmak için yol hattı boyunca sızıntı derinliğinde kafa hendekleri açılıp oluşabilecek sular inşaat mahallinin dışına mutlaka uzaklaştırılmalıdır.
- Etüt alanında temel kazıları çevreye zarar vermeyecek şekilde, kademeli, plan ve projesine uygun olarak yapılmalı, bu şekilde oluşabilecek akma ve kaymalar önlenmiş olacaktır. Bu şartlar sağlandığı gözlemlendikten sonra bina inşaatına izin verilmelidir.
- Temel kazı çalışmaları esnasında farklı oturmalara izin vermeyecek şekilde kazı yapılmalıdır. Farklı oturumları önlemek için temellerin aynı cins litolojik birime oturtulmasına özen gösterilmelidir. Yapı temellerinin farklı birimlere oturtulması durumunda ise zemin iyileştirme seçenekleri dikkate alınmalıdır.
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- 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 önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.

İnceleme alanı morfolojik açıdan incelendiğinde eğimin genellikle 00-05° derece arasında olduğu tespit edilmiştir. Çalışılan alanda litolojik birim olarak Sk-1-2-3-4 nolu kuyularda ortalama 0,00-0,50 m bitkisel toprak, 0,50-15,00 m açık kahverengimsi sarımsı orta ve yüksek plastisiteli yağlı kil seviyeleri, Sk-5-6-7-8-9-10 nolu kuyularda ise ortalama 0,00-0,50 m bitkisel toprak, 0,50-15,00

m açık kahverengimsi sarımsı orta ve yüksek plastisiteli yağlı kil seviyeleri ile killi kum seviyeleri geçilmiştir.

- Jeolojik ve Jeoteknik veriler ortak değerlendirildiğinde inceleme alanı Litolojik yapı itibari ile jeoteknik yönden zemin davranışı göstereceklerinden dolayı bu birimler zemin ortamları içerisinde kabul edilmiştir. Jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunları ve doğal afet tehlikesi yönünden duraylılık sorununun beklenmediği bu alanlar yerleşim açısından Uygun Alanlar (UA-1) olarak tanımlanmışlardır bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında UA-1 simgesi ile gösterilmiştir.

2-5 EŞİK ANALİZİ

Bilecik I. Organize Sanayi Bölgesi'ne ait ilk imar planı 1976 yılında onanarak yürürlüğe girmiştir. Bu imar planına göre yollar açılmış ve yapılaşmalar tamamlanmıştır. I. OSB. Bilecik - İstanbul karayolunun doğusunda, II. OSB'nin güneyinde ve batısında yer almaktadır. Yeni yapılan ve hizmete giren Mekece - Bozüyük bölünmüş yolu I. OSB'nin doğusundan geçmekte olup, OSB'ne yaklaşık 3 km mesafededir. OSB ile yeni bölünmüş yol arası oldukça engebeli bir alan olup plansız bölgedir.

Bursa - Bilecik karayolunun Bilecik - İstanbul karayoluna bağlandığı kavşak noktası ve batı sınırı oluşturan Bilecik – İstanbul karayolu, kuzeydeki Bilecik 2. OSB ile güneydeki Bilecik M Tipi Cezaevi, konut alanları ve Bilecik Küçük Sanayi Sitesi Bilecik 1.OSB'ni sınırlayan eşiklerdir. 1.OSB içerisinde ise sınırlayıcı eşik bulunmamaktadır.

3- PLANLAMA KARARLARI

İmar planı çalışması yapılan saha yaklaşık 156 hektardır. İmar planı onama sınırları içinde kalan kısım; Bilecik - İstanbul karayolu (35 metre) ve doğu tarafı I. O.S.B. olarak planlanmıştır. Karayolunun batısında ve çalışma alanının güneyinde ise Bilecik imar planı yer almaktadır.

İmar planı revizyonu öncesinde kurum ve kuruluşların talep yazıları Organize Sanayi Bölgesine ulaşmış, planlama öncesinde de ilgili kurum ve kuruluşlardan yeni görüşler alınmıştır.

Gerekçeler ve alınan kurum/ kuruluş görüşleri doğrultusunda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında revizyon yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda;

1/5000 ölçekli; H23-C-10-A, H23-C-10-B,H23-C-10-C ve H23-C-10-D paftaları ile 1/1000 ölçekli H23-C-10-A-3C, H23-C-10-B-4-D, H23-C-10-B-4-C, H23-C-10-B-3-D, H23-C-10-D-2-B, H23-C-10-C-1-A, H23-C-10-C-1-B, H23-C-10-C-2-A, H23-C-10-C-1-D, H23-C-10-C-1-C, H23-C-10-C-2-D, paftalarında revizyon yapılmıştır. Revizyon İmar Planı çalışması mevcut planın ana kararlarını etkileyici nitelikte değildir.

Revizyon İmar Planı kapsamında yapılan başlıca değişiklikler şu şekildedir;

- 18.2.2016 günlü Bilecik İl Halk Sağlığı Müdürlüğü Komisyon Kararı uyarınca; Bilecik 1. Organize Sanayi Bölgesi çevresinde; batı, kuzeybatı ve güney yönlerinde 15 metre sağlık koruma bandı mesafesi olarak bırakılmış, güney yönünde konut alanlarının bulunduğu kısımda 50 metre sağlık koruma bandı mesafesi olarak bırakılmıştır. Aynı görüş doğrultusunda sağlık koruma bandı alanları imar planında park alanı olarak tanımlanmıştır.

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş.'nin ve Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşleri doğrultusunda; O.S.B.'nin kuzeybatısında bulunan enerji nakil hattı imar planına işlenmiştir.
- 18.2.2016 günlü Bilecik İl Halk Sağlığı Müdürlüğü Komisyon Kararı uyarınca; sağlık koruma bandının 15 metre mesafeye indirilmesi sonucu; O.S.B.'nin batısında 6 adet Hizmet Destek Alanı, güneybatısında 2 adet, güneydoğusunda 2 adet olmak üzere toplam 4 adet A tipi (3000-5000 m2'lik) sanayi parseli oluşturulmuştur.
- O.S.B.'nin girişi yeniden düzenlenerek park alanı kaldırılmış yerine (halihazırda Bilecik Ticaret Odası Hizmet Binası olan alanda) İdari Sosyal Tesis Alanı düzenlenmiştir.
- Mevcut plandaki 2 adet küçük otopark kaldırılarak Sanayi Alanına ve İdari Sosyal Tesis Alanı ve yol olarak düzenlenmiştir. Diğer yandan bölge içinde farklı noktalarda yeni otopark alanları düzenlenmiştir.
- Revizyon planda yol oranı arttığı için DOP oranının azalması söz konusu değildir.
- O.S.B.'nin kuzeybatısında 2 adet, güneybatısında 2 adet ve güneydoğusunda 2 adet olmak üzere toplam 6 adet Teknik Altyapı Alanı düzenlenmiştir. Teknik Altyapı Alanlarında Bölgenin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı, kantar vb. tesisler) yer alacaktır.
- Bilecik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 07.02.2017 tarihinde onanan Bilecik 1. Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu hükümlerine göre jeolojik formasyon sınırları plana işlenmiştir. Sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemler ise plan notlarına eklenmiştir. Jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunlarının olmadığı ve doğal afet tehlikesi yönünden duraylılık sorununun beklenilmediği alanlar yerleşim açısından **Uygun Alan** olarak değerlendirilmiş ve **(UA-1)** simgesiyle gösterilmiştir.
- Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nün 10.09.2013 gün ve 143791 sayılı yazısı gereği, OSB batısından geçen karayolu kamulaştırma genişliği 35 metrelik koridora göre değerlendirilmiştir. Bu yola bağlanan Bursa-Bilecik karayolu kavşağı ve kamulaştırma sınırı da Karayolları projesine uygun olarak plana işlenmiştir.
- Karayolu ve kavşak noktasında, OSB'nin ihtiyaçlarını karşılamak üzere İdari Hizmet Alanları düzenlenmiştir.
- Planda yer alan idari ve sosyal tesis alanlarında Emsal (KAKS = Kat Alanları Katsayısı) 0,40 olacak ve Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır.
- Planda idari ve sosyal tesis olarak gösterilen alanlarda; çıraklık okulu, meslek okulu, bölge yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, gibi tesisler yer alabilir.
 - OSB Uygulama Yönetmeliği gereği sanayi parsellerindeki yapılaşma emsalleri yeniden düzenlenerek; Emsal (KAKS): 0.70 olarak belirlenmiştir. Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (Yençok) Serbest olup üretim teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
 - Sanayi parsellerinde uygulanacak çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine uygun olarak belirlenmiştir.
 - 707 ada 1 parselde hat/sınır değişikliği yapılmasına ilişkin alınan Noter Taahhüdüne istinaden bu parselde değişiklik yapılmıştır.

- Bilecik Belediye Başkanlığı'nın 27.01.2015 gün ve 319 sayılı yazısı uyarınca; OSB ile şehir imar planı müşterek sınırındaki düzenlemeler ile karayolu kenarındaki oluşabilecek uyumsuzlukların Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nün 10.09.2013 gün ve 143791 sayılı yazısında belirtilen hususların göz önüne alınması ifade edilmiştir. Bu görüş yazısı doğrultusunda 2.OSB batısındaki karayolu sınırı 35 metrelik koridora göre düzenlenirken, OSB sınırının kuzeyindeki konut adasının güneyinden geçen ve sehven OSB sınırı içine girecek şekilde planlanan Belediye İmar Planı yolu, OSB sınırı dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.
- Tüm bu işlemler sayısal ortamdaki halihazır haritalar üzerinde yapılarak sayısal ortamda güncel bir imar planı elde edilmiştir.

Revizyon teklifi ile yeni oluşan Arazi Kullanım Türleri ve Dağılımı tablosu şu şekildedir:

TABLO-3: REVİZYON İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE DAĞILIMI (2017)

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m2)	ORAN (%)
Sanayi Alanı	1.171.680,91	74,94
Arıtma Tesisi	6.798,15	0,43
Teknik Altyapı Alanı	79.120,48	5,06
Yeşil Alanlar (Park)	33.107,88	2,12
İdari Sosyal Tesis Alanı	27.529,50	1,76
Hizmet ve Destek Alanı	20192,88	1,29
Ticaret Alanı	31.158,29	1,99
Yollar ve Otoparklar	193.917,77	12,40
Toplam	1.563.505,85	100.00
<p>Not : 1) Revizyon imar planı ile,önceki plandaki alan miktarlarındaki fark,revizyon plandaki ölçülerin bilgisayar ortamında daha net olarak alınmasından kaynaklanmıştır.</p> <p>2) Önceki plandaki Sağlık Koruma Bandı Yeşil Alanlar başlığı altında değilken, revizyon planda park (yeşil alanlar) başlığı altında gösterilmiştir.</p>		

Sanayi Alanı Olarak Seçilen parseller ise, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'ne uygun olarak 8 grupta toplanmıştır:

TABLO-4: REVİZYON İMAR PLANI PARSEL BİLGİLERİ (2017)

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	ADEDİ	ALAN (m2)	ORAN (%)
A (3.000-5.000)	4	16031,35	1,03
B (5.001-7.000)	1	5611.95	0.36
C (7.001-10.000)	6	54878,80	3,51
D (10.001-20.000)	23	330719,46	21,15

E (20.001-30.000)	7	177887.70	11.38
F (30.001-40.000)	4	157482.88	10.07
G (40.001-50.000)	2	89116.20	5.7
H (50.001-100.000)	3	237475.24	15.19
I (100.001- +)	1	102479.26	6.55
TOPLAM	51	1171680,90	

Önerilen imar planı revizyonu sonrasında, Bilecik 1.Organize Sanayi Bölgesindeki Arazi Kullanım Türleri ve Dağılımı Tablosunun karşılaştırmalı son durumu aşağıda verilmiştir:

TABLO-5: BİLECİK OSB MEVCUT VE REVİZYON İMAR PLANI TEKLİFİ SONRASI KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIMI VE DAĞILIMI (2017)

Kullanım	Mevcut İmar Planı (onaylı)		İmar Planı Revizyonu	
	Büyüklüğü (m2)	Oran (%)	Büyüklüğü (m2)	Oran (%)
Çalışma Alanı				
Sanayi Alanları	1149468.72	73.52	1.171.680,90	74,94
Donatı Alanları (1)				
İdari Sosyal Tesis Alanı	40465,47	2.59	27529,50	1,76
Ticaret Alanı	-	-	31158,29	1,99
Teknik Altyapı Alanı	25321,84	1.62	79120,48	5,06
Hizmet ve Destek Alanı	-	-	20192,88	1,29
Aritma Tesisi Alanı	6798,15	0.43	6798,15	0,43
Yeşil Alanlar:				
a) Sağlık Koruma Bandı	137691,61	8.81	a) 00,00	00,00
b) Parklar	32.584,41	2.08	b) 33.107,88	2,12
Ulaşım				
Yollar, Otoparklar	171192.50	10.95	193917,77	12,40
Toplam (3)	1.563.522,71	100.0	1.563.505,85	100.00
<small>(1) Bakanlık standartlarını sağlamak üzere %8 oranındaki Ortak Donatı Alanları (İdari Hizmet Alanı, Ticaret Alanı, Yeşil Alanlar, Teknik Hizmet Alanları ve Arıtma Tesisi Alanı) miktarı 177714.30 m2 ve oranı ise %11,36'dır. Revizyon kapsamında donatı alanlarında bir eksiltme yapılmamıştır. (2) Sağlık Koruma Bandı önceki planda Park alanı içinde gösterilmiş olup, revizyon imar planında da İl Halk Sağlığı Müdürlüğü Kararı gereği yine Park alanı olarak tanımlanmıştır. Park alanları toplamı 33107,88 m2'dir.(3) Revizyon imar planı ile önceki plandaki toplam alan miktarlarındaki fark, revizyon plandaki ölçülerin bilgisayar ortamında daha net olarak alınmasından kaynaklanmıştır.</small>				

1976 yılı imar planı ile 2017 yılı revizyon imar planı karşılaştırıldığında; planlama alanının 16,86 m2 azaldığı görülmektedir. Bunun nedeni; son hesapların sayısal ortamında daha net olarak yapılmasıdır. Önceki plandan farklı olarak sağlık koruma bandı park alanı olarak komisyon kararına uygun olarak plana işlenmiştir. OSB kavşak noktasında İdari Hizmet Alanı ve Ticaret Alanı oluşturulmuştur. Yine bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda farklı noktalarda Teknik Altyapı alanları oluşturulmuştur. Plan bütününde sanayi alanları 117,68 hektar olarak gerçekleşmiş olup, planlama alanının %74,95'ini oluşturmuştur. Küçük parsellere olan ihtiyaç nedeniyle yeni parseller üretilmiş, daha önce 45 olan parsel sayısı 51'ye yükseltilmiştir. Özellikle 3000-5000 m2 büyüklüğündeki A tipi parsellerin sayısı arttırılmıştır.

4- İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bilecik I. Organize Sanayi Bölgesinin güneyinde mevcut sanayi parsellerinin bulunduğu kısımda uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Değişikliğe konu alanın konumu uydu fotoğraflarında gösterilmiştir. (Şekil.1-2)



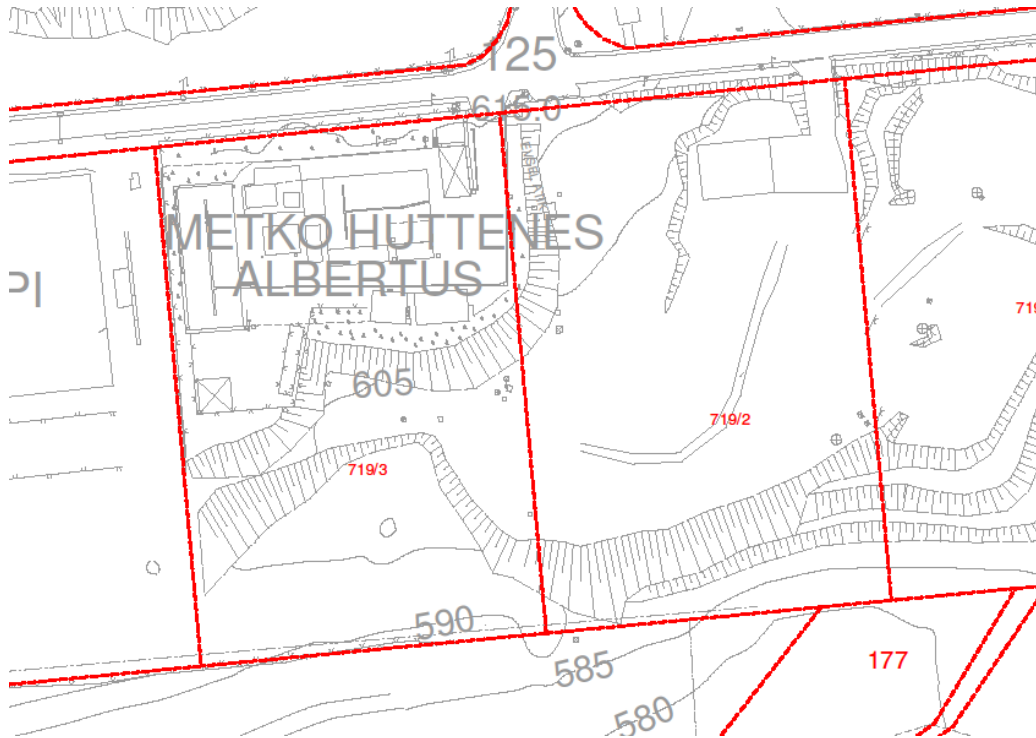
Şekil 1 : Değişikliğe konu alanın uydu görüntüsü



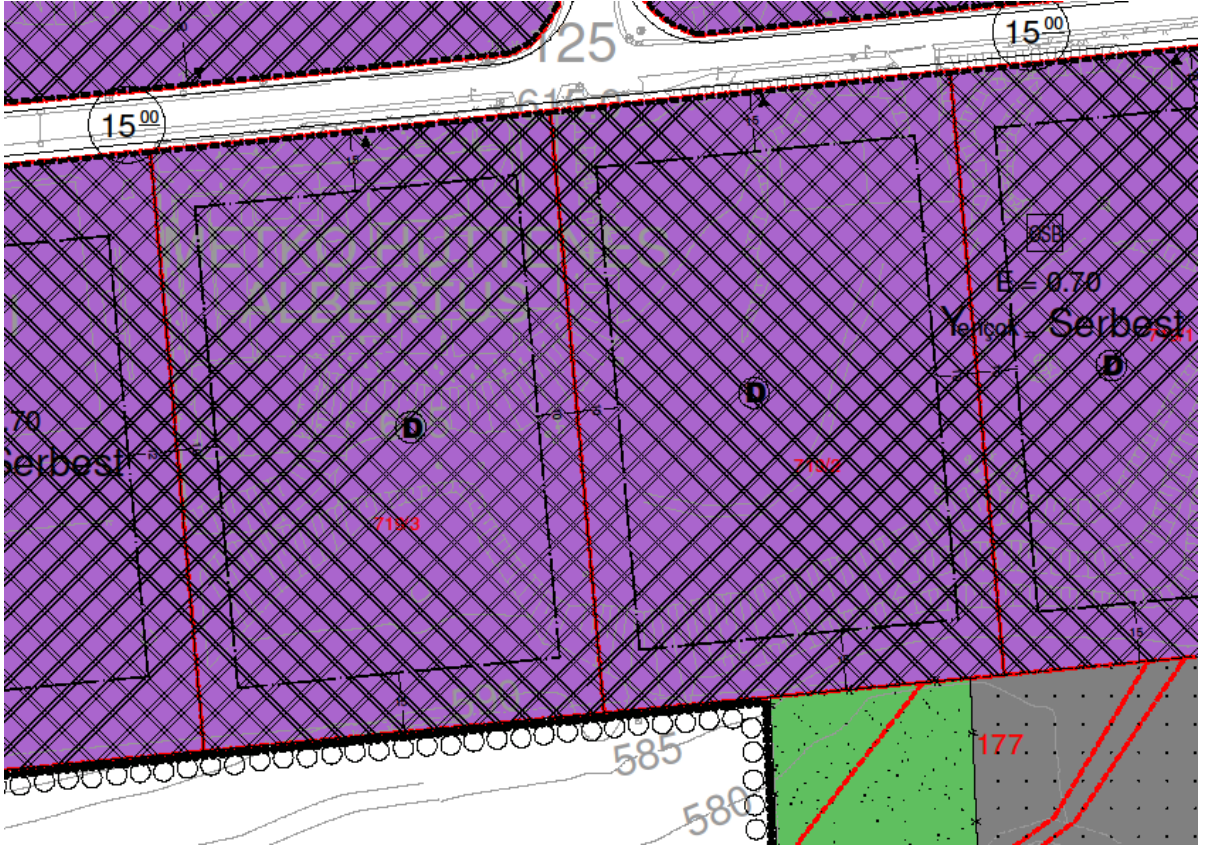
Şekil 2 : Değişikliğe konu alanın uygu görüntüsü

Değişiklik 719 ada 2 ve 3 nolu parsellerin birleştirilmesi ile ilgilidir. Mevcutta iki adet D tipi sanayi parseli olan alan, parseller birleştirilerek bir adet E tipi sanayi parseli oluşturulmuştur. Organize Sanayi Bölgesinin talebi üzerine 719 ada 3 nolu parselin köşesinde 100 m² Teknik Altyapı alanı oluşturulmuştur.

Parsel sahiplerinin, ayrı ayrı iki parseli kullanmak yerine tek parseli daha etkili biçimde kullanılmalarını belirtmeleri üzerine parseller birleştirilmiştir. Parsellerin ihtiyaçlarını karşılaması açısından bir adet teknik altyapı önerilmiştir.



Şekil 3 : Değişikliğe konu alanın kadastral görüntüsü



Şekil 4 : Değişikliğe konu alanın mer'i imar planı



Şekil 5 : Değişikliğe konu alanın değişiklik teklifi

Sonuç olarak yapılan değişikliklerde; biri 15062 m² ve diğeri 15021 m² olmak üzere toplamda 30083 m² olan iki adet D tipi parsel birleştirilmiş, alana 100 m² teknik altyapı alanı önerilmiş dolayısıyla toplam sanayi alanı 100 m² azalarak 29983 m² olmuştur. Değişiklik sonrası 1 adet E tipi parsel olmuştur.

TABLO-6: UYGULAMA İMAR PLANI DEğİŞİKLİğİ ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE DAğILIMI (2020)

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m2)	ORAN (%)
Sanayi Alanı	1.171.580,90	74,94
Arıtma Tesisi	6.798,15	0,43
Teknik Altyapı Alanı	79.220,48	5,06
Yeşil Alanlar (Park)	33.107,88	2,12
İdari Sosyal Tesis Alanı	27.529,50	1,76
Hizmet ve Destek Alanı	20192,88	1,29
Ticaret Alanı	31.158,29	1,99
Yollar ve Otoparklar	193.917,77	12,40
Toplam	1.563.505,85	100.00

TABLO-7: UYGULAMA İMAR PLANI DEğİŞİKLİğİ PARSEL BİLGİLERİ (2020)

PARSEL BÜYÜKLÜğÜ	ADEDİ	ALAN (m2)	ORAN (%)
A (3.000-5.000)	4	16031,35	1,03
B (5.001-7.000)	1	5611,95	0,36
C (7.001-10.000)	6	54878,80	3,51
D (10.001-20.000)	21	300635,36	21,15
E (20.001-30.000)	8	207870,70	11,38
F (30.001-40.000)	4	157482,88	10,07
G (40.001-50.000)	2	89116,20	5,7
H (50.001-100.000)	3	237475,24	15,19
I (100.001- +)	1	102479,26	6,55
TOPLAM	50	1171580,90	-

TABLO-8: BİLECİK (OSB) DEĞİŞİKLİK İMAR PLANI SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU (2020)

Parsel Alanı (m2)	Parsel Tipi	Mevcut Adet	Değişiklik Adet	Fark Adet
3000-5000	A	4	4	-
5001-7000	B	1	1	-
7001-10000	C	6	6	-
10001-20000	D	23	21	-2
20001-30000	E	7	8	+1
30001-40000	F	4	4	-
40001-50000	G	2	2	-
50001-100000	H	3	3	-
(100.001- +)	I	1	1	-
TOPLAM		51	50	-1

TABLO-9: BİLECİK OSB MEVCUT VE REVİZYON İMAR PLANI TEKLİFİ SONRASI KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIMI VE DAĞILIMI (2020)

Kullanım	Mevcut İmar Planı (onaylı)		İmar Planı Değişikliği	
	Büyüklüğü (m2)	Oran (%)	Büyüklüğü (m2)	Oran (%)
Çalışma Alanı				
Sanayi Alanları	1.171.680,90	74,94	1.171.580,90	74,94
Donatı Alanları (1)				
İdari Sosyal Tesis Alanı	27529,50	1,76	27529,50	1,76
Ticaret Alanı	31158,29	1,99	31158,29	1,99
Teknik Altyapı Alanı	79120,48	5,06	79220,48	5,06
Hizmet ve Destek Alanı	20192,88	1,29	20192,88	1,29
Arıtma Tesisi Alanı	6798,15	0,43	6798,15	0,43
Yeşil Alanlar:				
c) Sağlık Koruma Bandı	00,00	00,00	00,00	00,00
d) Parklar	33.107,88	2,12	33.107,88	2,12
Ulaşım				
Yollar, Otoparklar	193917,77	12,40	193917,77	12,40
Toplam (3)	1.563.505,85	100,00	1.563.505,85	100,00

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırıdır.
2. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve donatı alanları, Bilecik 1.Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
3. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
4. Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Yangın Yönetmeliğine, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
5. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez. Ancak; mevcut ruhsatlı yapılara ilave olarak yapılan yapılarda, mevcut yapı doğrultusunda yapı yapılabilir.
6. Aplikasyonda kadastral sınırlar geçerlidir.
7. OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
8. Bilecik İl Halk Sağlığı Müdürlüğü görüşü uyarınca; Bilecik 1.Organize Sanayi Bölgesi çevresinde; batı ve güney yönlerinde 15 metre sağlık koruma bandı mesafesi olarak bırakılması uygun görülmüştür. Aynı görüş doğrultusunda sağlık koruma bandı alanları imar planında park alanı olarak tanımlanmıştır.
9. Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içe doğru 50 metrelik kuşak içerisinde Bakanlığımız ve Sağlık Bakanlığı arasında 19/09/2003 tarihinde imzalanan "Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokol" de belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.
10. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
11. Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler(ie), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
12. Yüzeysel sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
13. Bölgenin taban suyu ve yüzeysel sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
14. Enerji Nakil Hattı altında kalan parsellerdeki yapılaşmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet kriterlerinin uygulanması zorunlu olup ilgili kurum görüşü alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.
15. Karayolu kenarındaki tesislerde (ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu, vb.) Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nün 10.09.2013 gün ve 143791 sayılı yazısı gereği, OSB batısından geçen karayolu kamulaştırma genişliği 35 metrelik koridora göre değerlendirilmiştir.
16. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

17. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.

- 18.2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan *Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği*, *Su Ürünleri Kanunu ve Su Ürünleri Yönetmeliği*, *Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği*, *Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği*, *Isınmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği*, *Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği*, *Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği*, *Tehlikeli Kimyasallar Yönetmeliği*, *Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ve Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği*, *Toprak Kirliliği Yönetmeliği*, *Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu*, *Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğine* uyulması gerekmektedir.
- 19.ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
- 20.OSB’den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde alıcı ortama deşarj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirletici parametre değerleri; OSB evsel ve endüstriyel atıksu arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde, katılımcıdan, münferiden ön arıtma tesisi yapması istenecektir.
- 21.OSB’nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak; ara depolanması, taşınması ve bertaraf ünitesi kurulması istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertarafı için ilgili belediyelerden taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.
- 22.Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
- 23.Bölgede kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 24.Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapıлып, temel biçimleri, yapı statifi ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
25. İnşaat aşamasında 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre 07.02.2017 tarihinde Bilecik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce onanan Bilecik 1.Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
 - a) Jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunlarının olmadığı ve doğal afet tehlikesi yönünden duraylılık sorununun beklenilmediği alanlar yerleşim açısından Uygun Alan (UA-1) olarak tanımlanmıştır. (UA-1) simgesiyle gösterilmiştir.
 - b) Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun18/04/1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre, inceleme alanı I. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölgenin I. Derece Deprem Bölgesi’nde yer alması nedeniyle yapılacak her türlü yapılaşmada Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere kesinlikle uyulması gerekmektedir.

- c) Etüt alanında arazi çalışmaları sırasından sızıntı suyuna rastlanılmamıştır ev fazeyanlar beklenmemektedir fakat arazinin düz olması nedeniyle proje alanının; yer altı ve sızıntı sularından korunması için etüt alanı ve çevresine uygun drenaj sistemleri yapılmalı ve her türlü su sızıntılarına karşı temeller tecrit edilmelidir. Ayrıca ileride yüzey su birikintilerinden korunmak için yol hattı boyunca sızıntı derinliğinde kafa hendekleri açılıp oluşabilecek sular inşaat mahallinin dışına mutlaka uzaklaştırılmalıdır.
- d) Etüt alanında temel kazıları çevreye zarar vermeyecek şekilde, kademeli, plan ve projesine uygun olarak yapılmalı, bu şekilde oluşabilecek akma ve kaymalar önlenmiş olacaktır. Bu şartlar sağlandığında bina inşaatına izin verilmelidir.
- e) Temel kazı çalışmaları esnasında farklı oturmalara izin vermeyecek şekilde kazı yapılmalıdır. Farklı oturmalara önlemek için temellerin aynı cins litolojik birime oturtulmasına özen gösterilmelidir. Yapı temellerinin farklı birimlere oturtulması durumunda ise zemin iyileştirme seçenekleri dikkate alınmalıdır.
- f) Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- g) 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 önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.
26. Bilecik 1. Organize Sanayi Bölgesi 1. derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

D. YAPILAŞMA KOŞULLARI

Sanayi Alanları:

27. Sanayi alanlarında yapılaşma koşulları, Emsal: Kat Alanı Katsayısı=0.70 olacaktır.
28. Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (h) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
29. Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 - 5000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001- 7000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001-10000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001-20000	D	20.00	12.00	16.00	5.00	4.00	4.00
20001-30000	E	24.00	14.00	22.00	6.00	4.50	6.00
30001-40000	F	26.00	15.00	24.00	7.00	5.00	6.50
40001-50000	G	30.00	17.00	28.00	8.00	5.50	8.00
50001-100000	H	32.00	18.00	30.00	9.00	6.00	8.50
100001-	I	33.00	20.00	33.00	10.00	6.50	10.00

30. Ön çekme mesafesini parsel genişliğinden (uzun kenar) alan, (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) aralığında yer alan parsellerde ve "I" katsayısı 4"den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda en küçük parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

G - O

I = ----- Formülü ile hesaplanacaktır.

D - X

I = Katsayısı 4"den az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

G = Parsel Genişliği (Uzun Kenar)

O = Yan Çekme Mesafeleri Toplamı

D = Parsel Derinliği (Kısa Kenar)

X = Ön Bahçe ve Arka Bahçe çekme mesafesi toplamını gösterir.

31. Parsellerdeki çekme mesafelerinde karayolları kamulaştırma sınırından min. 25m. uyulması zorunludur.
32. Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum müktesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.

İdari ve Sosyal Tesis Alanları:

33. Planda yer alan idari ve sosyal tesisler alanlarında Emsal (KAKS = Kat Alanları Katsayısı) E=0,40 olacaktır. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır.
34. Planda idari ve sosyal tesis olarak gösterilen alanlarda; çıraklık okulu, meslek okulu, bölge yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, cami, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, alışveriş merkezi gibi tesisler yer alabilir.

Teknik Altyapı Alanı:

35. Teknik Altyapı Alanlarında Bölgenin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı, kantar vb. tesisler) yer alabilir.

Ticaret Alanı:

36. Ticaret Alanlarında yapılaşma koşulları: emsal (kat alanı kat sayısı) = 0,40, Yapı Yüksekliği serbest olacaktır.

Hizmet ve Destek Alanı:

37. Küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde katılımcı, kiracı ve finansal kiracı olarak faaliyet gösteren tesisler yer alabilir. Emsal (kat alanı katsayısı) =1.00, yapı yüksekliği serbest olacaktır.

UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. Bilecik I. Organize Sanayi Bölgesine ait onaylı revizyon imar planı hükümleri geçerlidir.
2. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

EKLER

-YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR TARİHİ :28.01.2020

KARAR NO : 002

BAŞKAN : Mehmet ARSLAN

ÜYELER : Cavit İlker İNAN, Zafer HARMANDAL, Kemal ERGAL,
Şermin KAHRAMAN.



GÜNDEM:

- 1- 719 ada 2 ve 3 Parselde Bulunan Metko Huttenus Albertus Kimya San. ve Tic.A.Ş. Firmasının İmar Plan Değişikliğinin Görüşülmesi Hk.

KARAR:

- 1- Bölgemiz sınırları içerisinde 719 ada 2 ve 3 parselde yer alan Metko Huttenus Albertus Kimya San. ve Tic.A.Ş.'nin 17.01.2020 tarihli yazıları ile Bilecik İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapunun 719 ada 2 parsel ile 719 ada 3 parsel numaralı taşınmazlarının üzerinde firmanın planladığı yatırım sebebi ile iki parselin tek imar parseli olarak düzenlenmesi ve yatırım için gerekli teknik altyapı alanının parselin cephe aldığı yolda parsel köşesinde bırakılması şeklinde Şehir Plancısı İhsan Serdar BEKTORE tarafından hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği dosyası ve Plan açıklama raporlarının kabulüne, dosyanın onay işlemleri için T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına sunulmasına;

Oy birliği ile karar verilmiştir.

Mehmet ARSLAN
Yön.Kur. Bşk.

Cavit İlker İNAN
Yön.Kur.Bşk V.

Kemal ERGAL
Yön.Kur.Üyesi

Şermin KAHRAMAN
Yön.Kur.Üyesi

-ARSA TAHSİS TALEP ve TAPULARI

BİLECİK 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞINA

Şirketimize ait Bilecik İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi tapunun 719 ada 2 parsel 15066,00 m2 ile 719 ada 3 parsel 15026,00 m2 yüzölçümlü taşınmazların üzerinde yapacağımız yatırım için parsellerimizin tek parsel haline getirilmesi ve yatırım için gerekli teknik hizmetleri karşılayacak bir teknik altyapı alanının parselimiz köşesinde ayrılması şeklinde hazırlanmış olduğumuz 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği dosyalarının ilk yapılacak yönetim kurulu toplantınızda konunun görüşülmesi ve onay işlemleri için T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına sunulması hususunda gereğini arz ederiz. 17.01.2020

Ekler :

- İmar planı değişiklik dosyası

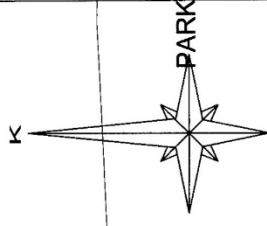
METKO-HUTİMES ALKANTUS
KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Bağdat Cad. No:189 Kat:215 KÜLTÜR
TÜRKİYE İZMİR

S. A. S. /
28.01.2020

28.01.2020
2020-118
Yen Kur Başkanlığına
EKLER

BİLECİK 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 719 ADA 2 VE 3 NOLU PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GÖSTERİM

CEZAEVİ ALANI



ÖLÇEK : 1/1000

SINIRLAR



PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN SINIRI



YAPILAR KLAŞMA SINIRI

ÇALIŞMA ALANLARI



OSB PARSELLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI



TEKNİK ALTYAPI ALANI

YAPILAŞMA KOŞULLARI

E=...

YAPILAŞMA EMSALI

Yençok = ...

YAPI YÜKSEKLİĞİ

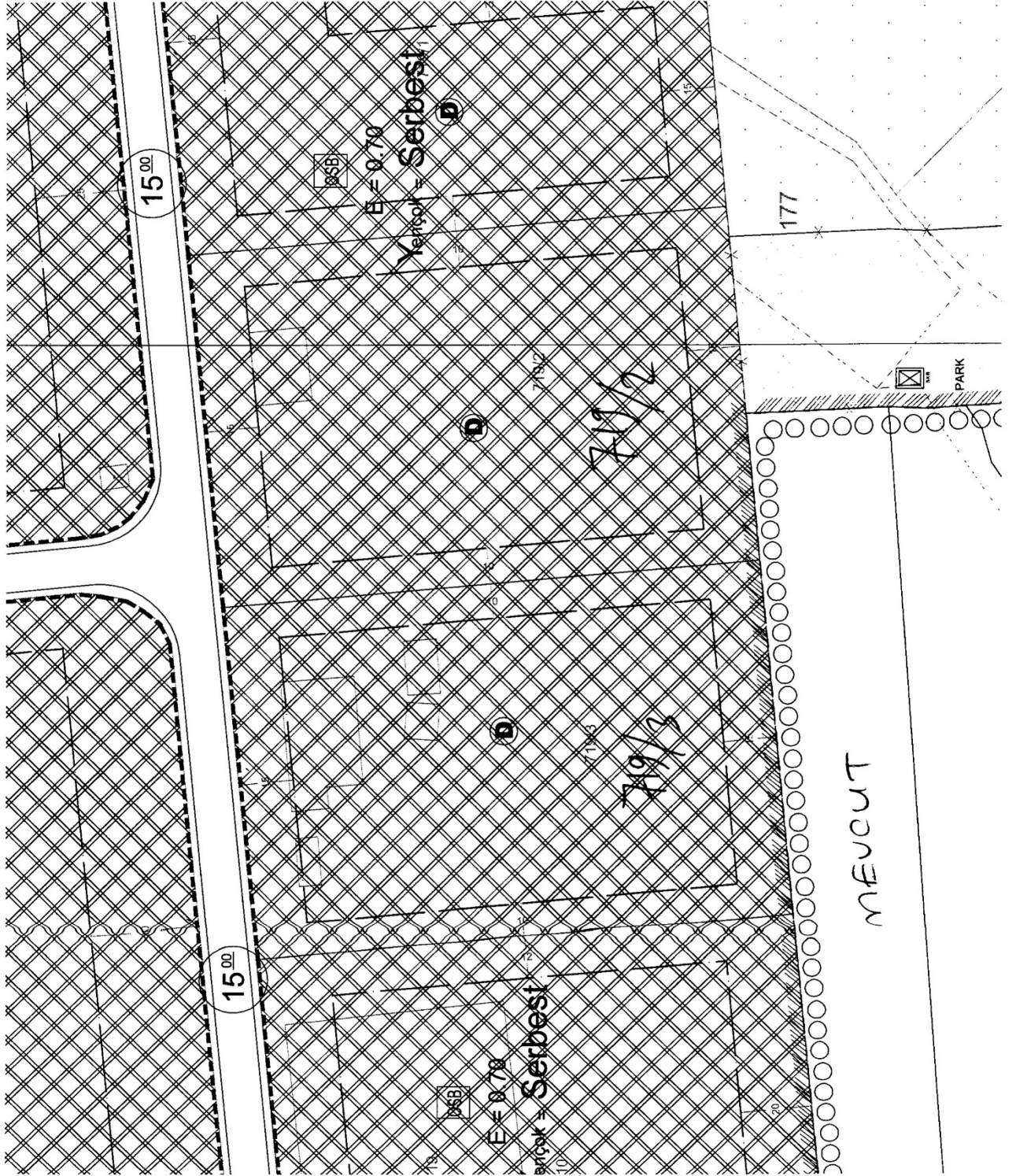
PARSEL TİPİ

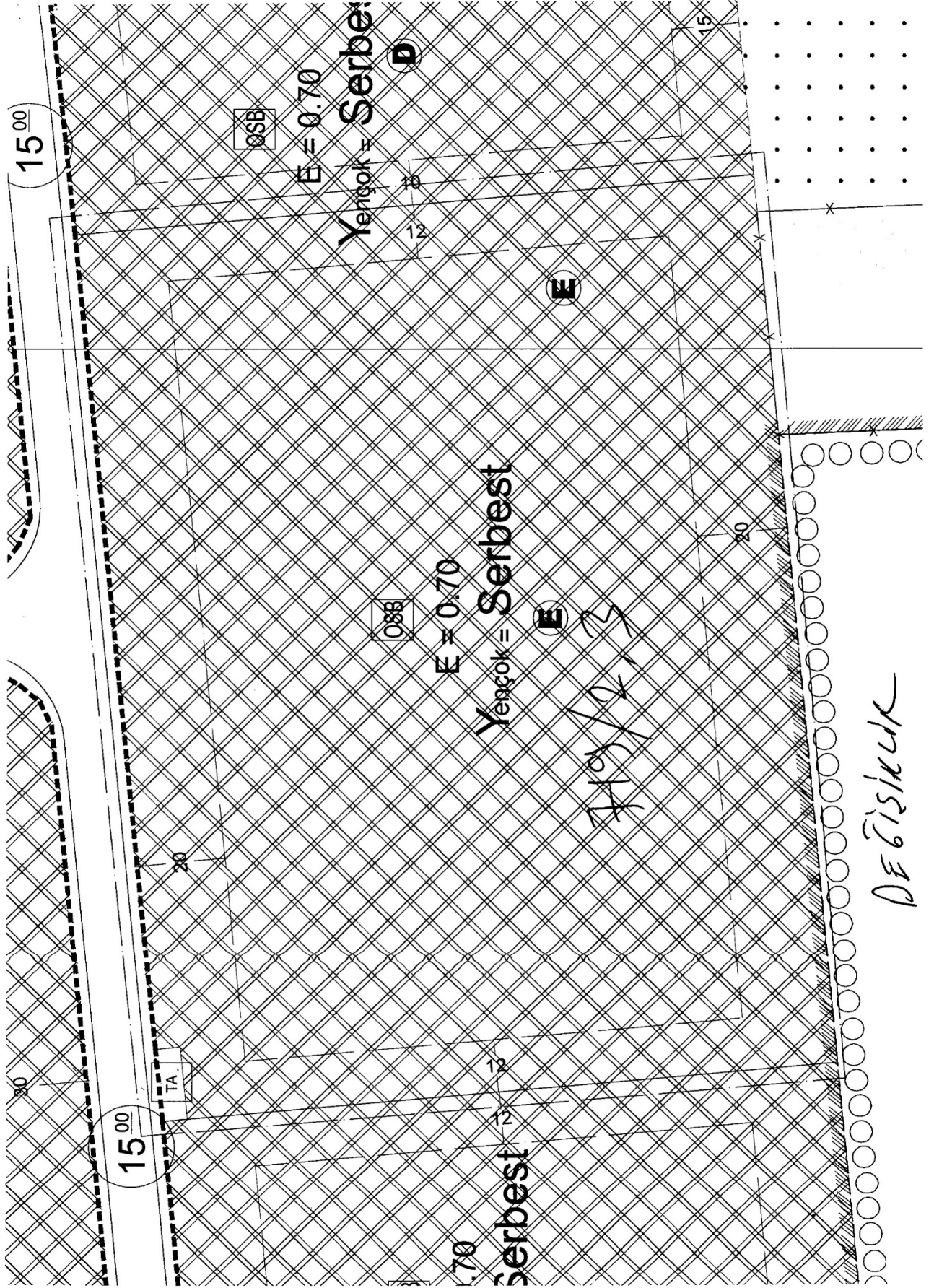
(E)

PLAN NOTLARI

1. BİLECİK 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNE AIT ONAYLI REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MEVCUT.

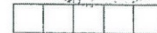





İli	BİLECİK	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf							
İlçesi	MERKEZ										
Mahallesi	CUMHURİYET										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	ÇİVİ VE ARPALIK										
Satış Bedeli	4.264.000,00	Pafta No.	311-2B	Ada No.	719	Parsel No.	2	Yüzölçümü			
								ha	m ²	dm ²	
									15.066,00	m2	
Niteliği	ARSA	<p>Planındadır</p> <p>Zemin Sistem No : 130065 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.</p> <p>Tamamı HİKMET DOĞAN BORAN : HASAN NÜZHET Oğlu adına kayıtlı iken METKO HÜTTENES-ALBERTUS KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.</p> <p style="text-align: center;">ASLI GIBIDIR</p> <p style="text-align: center;">Olca PALTA Bölge Müdürü</p>									
Sınırı											
Edinme Sebebi											
Sahibi	METKO HÜTTENES-ALBERTUS KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	7165	36	3495		02/08/2019	Cilt No.					
Sahife No.	<p>Sicline Uyundur.</p> <p>İskender KAYDI</p> <p>Tapu Müdürü</p> <p>NOT : * Müktefiye aynı haklar için tapu müdürlüğüne müracaat edilmektedir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmektedir.</p>					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

D.M.O. Basım İşl. Mcl.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 126

İli	Bilecik	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	Merkez						
Mahallesi	Cumhuriyet.						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	Çivi Arpalık.						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
Cins Tashihi.	31L2b	719	3	ha	m ²	dm ²	
				1	5026	00	
Niteliği	Fabrik Fabrika Binası Kazan Dairesi-Ambar ve Arsası.						
Sınırı	Haritasındadır.						
Edinme Sebebi	<p>Tapınmazın tamamı Metko Hüttens Albertus Kimya Sanayi ve Tic. Lim.Şirketi adına kayıtlı olup, bu kerre Bilecik Kadastro Müdür-lüğünün 257 fennolu değişiklik beyannamesinde göüldüğü üzere tapınmazın arsa olan vasfının binaya çevirmele inden tescil edilmiştir.</p>						
Sahibi	Metko Hüttens-Albertus Kimya San.ve Tic.Lim.Şir.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1572	36	3496	-	20.9.2002	Cilt No.	
Sahife No.			Siciline uygundur.			Sahife No.	
Sıra No.			Kısaşıl-27759			Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Müktesid gayri ayru haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kararları Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara - 2000

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 129

-PLAN MÜELLİFİ BELGELERİ

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 05/11/2019
Yev.No: (A)

T.C.
ESKİŞEHİR 4.
NOTERLİĞİ

İMZA BEYANNAMESİ

№30435

ESKİŞEHİR 4. NOTERİ
GÜLTEN BAŞOL

Türkiye Cumhuriyeti resmi kurum ve kuruluşları, gerçek ve tüzel kişiler ile bankalarla yapacağım her türlü işlemlerde aşağıda örnekleri bulunan imzama kullanacağımı, imzamin beni her bakımdan sorumlu kılacağını beyan eder, onaylanmasını talep ederim.

İHSAN SERDAR BEKTÖRE - 13697146074.
Sümer Mah. Kar Sk. No: 4 / 3 Odunpazarı / ESKİŞEHİR
05335438011

İMZA

İMZA

İMZA

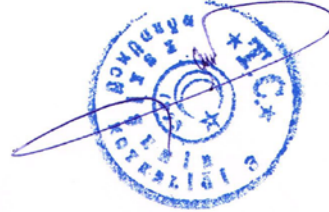
İKİ EYLÜL CAD.
TİCARET SARAYI
NO:81-85 KAT:1 26010
ODUNPAZARI /
ESKİŞEHİR
Tel:+902222313511
Fax:+902222333176

İhsan Serdar BEKTÖRE

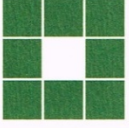
Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 30/03/2029 geçerlilik tarihli, A18P55218 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı Cemal , ana adı Sevgi , doğum tarihi 18/6/1961 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 13697146074 T.C. kimlik numaralı İHSAN SERDAR BEKTÖRE isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Beş Kasım İkinondokuz, Salı günü 05/11/2019

ESKİŞEHİR 4. NOTERİ
Gülten BAŞOL

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Mustafa KOSKU



05 Kasım 2019



TMMOB

Şehir Plancıları Odası

İHSAN SERDAR BEKTÖRE SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU

20.01.1992 tarihinde, Odamıza 109 sicil numarasıyla serbest şehircilik hizmetlerini yapmak üzere ilk tescil kaydını gerçekleştirmiştir.

Genel Başkan

Orhan SARIALTUN

Genel Sekreter

Hüseyin G. ÇANKAYA

Belge No: 00002

Bu belge hiç bir yolla çoğaltılamaz, Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği gereği her yıl yapılması zorunlu olan tescil yenileme işlemi yerine geçmez.

SERİ NO	:1594	T.C. NO.:	13697146074
ADI	:İhsan Serdar		
SOYADI	:BEKTÖRE		
BABA ADI	:Cemal		
DOĞUM YERİ	:Eskişehir		
DOĞUM TARİHİ	:18.06.1961		
UNVANI	:Şehir Plancısı		
MEZUNİYET TARİHİ	:19.07.1983		
ÜNİVERSİTE	:Orta Doğu Teknik Üniversitesi		
İşbu YETERLİK BELGESİ, İhsan Serdar BEKTÖRE istediği işlerine yerleşmiş olup, PLAN YAPIMI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİKİN 5. maddesinde belirtilen B grubundaki planları yapmaya yetkilidir.			

	
ÖZEL SEKTÖR PLAN YAPIMI YETERLİK BELGESİ	
Seri No. :1594	
Dosya No. :17	
	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
12.12.2022	YASIN KALEM
Tarihine kadar geçerlidir.	Çevre Müdürü

T.C. ESKİŞEHİR 4. NOTERLERİ
İki Eylül Caddesi Ticaret Sarayı Kat:1
No:81-86 ESKİŞEHİR
Tel:0 (222) 231 35 11 Fax:233 31 76

№ 00359

SURET

İlgili tarafından ibraz olunan ve dairemde istek üzerine fotokopi edilen işbu suretin ASLININ AYNISI OLDUĞUNU Onaylanm. Actına uygun bir örneği dairemde atılarak Çevre İlgiğine verilmiştir.
Eskişehir 06 Ocak 2020

06 Ocak 2020





SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 23.03.2020
Sayı : 16.20.394

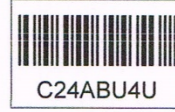
İLGİLİ MAKAMA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **İHSAN SERDAR BEKTÖRE**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **İHSAN SERDAR BEKTÖRE 2020** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **BİLECİK 1.OSB,719 ADA,2-3 PARSELLER,UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı	: İHSAN SERDAR BEKTÖRE	İlk Tescil Tarihi	: 20.01.1992
Tescil No	: 2610109	Tescil Yenileme Tarihi	: 03.12.2019
Yetkili Serbest Şehirci	: İHSAN SERDAR BEKTÖRE	Sicil No	: 495
Kayıtlı Olduğu Oda	: ŞPO	Diploma No/Yılı	: 17284/1983
Diploma Ünvanı (Lisans)	: ŞEHİR PLANCISI	Bitirdiği Üniversite	: ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
Büro Adresi	: İSTİKLAL MAH. SANTRAL SOK. NO:1/21 26010 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR		

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.

01.04.2020



SİCİL DURUM BELGESİ (Form A)

Tarih : 23.03.2020

Sayı : 16.20.393

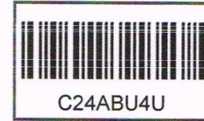
İHSAN SERDAR BEKTÖRE

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirttiğimiz üyemiz 6235 sayılı (değişik 7303) sayılı TMMOB kanunu ve 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkındaki Kanun ile Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca **Serbest Şehircilik hizmeti vermesine engel mesleki kısıtlılığı bulunmayıp**, işbu belge plan müellifinin Odamız bilgisine sunduğu plan ve eklerine dayanılarak TMMOB Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim Ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca düzenlenmiştir.

Yetkili Serbest Şehirci (YSS)			
Adı Soyadı	İHSAN SERDAR BEKTÖRE		
T.C Kimlik NO	13697146074		
Oda Sicil NO	495		
Bitirdiği Üniversite	ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ		
Diploma Ünvanı	ŞEHİR PLANCISI		
Diploma No/Yılı	17284 - 1983	Yeterlilik Grubu ve Son Geç. Tarihi	(B) 17
YSS olduğu Büro Ünvanı	İHSAN SERDAR BEKTÖRE		
Büro Tescil No	2610109		
Büro Adresi	İSTİKLAL MAH. SANTRAL SOK. NO:1/21 26010 ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR		

Yapılan İşin			
Tanımı	BİLECİK 1.OSB,719 ADA,2-3 PARSELLER,UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
Plan Türü	UYG.DEĞİŞİKLİK	Ölçeği	1/1000
Yapıldığı İli	BİLECİK	Yapıldığı İlçe	MERKEZ
Onay Kurumu	T.C.SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI		
İşveren	YALÇIN HARİTA MÜH.İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.		

Bu belge yukarıda tanımlanan iş için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılmaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi 1 (BİR) AY dır.



Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.

01.04.2020