BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN NOTLARI

06/11/2015 TARİHİ ONAYLI İMAR PLANI PLAN NOTLARI :

Genel Hükümler

1.Plan sınırının sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki alınmıştır.

2.Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve donatı alanları, Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.

3.Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parselleri içerisinde düzenlenecektir.

4.Tüm işlemlerde Sığınak Yönetmeliği'ne, Yangın Yönetmeliği'ne, Otopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

5.Her parsel için ayrı ayrı projelendirme yapılacaktır.

6.Aplikasyonlarda kadastral sınırlar geçerlidir.

7.Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi organize sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir. Otopark alanları planlanırken otopark mevzuatı kriterleri geçerlidir.

8.İşçi sağlığı ve güvenliği mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.

9.Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz Kültür ve Tabiat varlıklarını bulanlar, mallı dökümler ve kalıntılardan arazinin içinde Kültür ve Tabiat Varlığı olduğunu bilenler veya yeni haberdar olan mallık ve zilyetleriyet), bunu en yakın Müze Müdürlüğüne veya Müze Müdürlüğüne veya Müdü Gibi Amirlerine bildirmeye mecburdurlar.

10.OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı veya edilmeden ve mevcut şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.

11.Enerji nakil hatlı altında kalan parsellerdeki yapılaşmalarda elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğinde belirtilen emniyet kriterlerinin uygulanması zorunlu olup ilgili kurum görüşü alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.

12.Sanayi parsellerinde imalat, ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu, vb.) Kamuyolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

13.OSB sınırları içinde kalan alanların mülkiyeti OSB lüzel kişiliğine geçmeden imar uygulaması yapılamaz.

14.Binalacak sağlık koruma bandından sonra ışık doğdu 50 metrelik kuşak içerisinde Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ve sağlık bakanlığı arasında 19.09.2003 tarihinde imzalanan " Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyeti Sınırları İçinde Binalacak Sağlık Koruma Bandı İçin Uygulanacak Esaslar Hakkında Usullere dair Protokol "de belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.

15. Sağlık Bakanlığı Temel Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 24.05.2005 gün ve B100TSHD100004 sayılı yazılarına istinaden Sağlık Koruma Bandı binalacaktır. Sağlık koruma bandı bölgenin iklim ve toprak yapısına göre değerlendirilecektir.

16.Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Çevresel Tedbirler

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

18. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkarılan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Su Ürünleri Kanunu ve Su Ürünleri Yönetmeliği, Kati Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Denizel 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 faaliyetlere için "ÇED gerekli değildir" veya " ÇED olumlu kararı " kapsamı alınak ve ÇED yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.

20.OSB'den kaynaklanan Evsel ve Endüstriyel Atık Sular Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'ni alıcı ortama deşarj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirletici parametre değerleri, OSB evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerini üzerinde olması halinde, kesinlikle, müdahalen ön arıtma tesisi yapması istenecektir.

21.Tesislerden kaynaklanan, Amibalj ve Ambalaj Atıkları Kontrol Yönetmeliği'ne, Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği 'ne, Atık Pil ve Akümülatörleri Kontrolü Yönetmeliği'ne, Benzin ve Motorin Yönetmeliği ' ne, Maden Kanunu Uygulama Yönetmeliği'ne Maden Kanunu'nun (a) grubu Madenleri ile ilgili Uygulama Yönetmeliğine, Kentsel Atık Su Arıtma Yönetmeliği'ne Endüstriyel Tesislerden Kaynaklanan Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliğine ve Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

22.OSB'nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak, ara depolaması, taşınması ve bertaraf birimi kurulması istendiğinde, OSB'nin bu birimi kurmak ve işletmek zorundadır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertarafı için ilgili belediyelerden taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.

23.Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.

24.Diğerlerine göre tehlikeli özellik taşıa olan tesislere bölgenin orta kısımlarında yer verilecek ve kurulması izinin edilecektir.

25.Sanayi parsellerinde yapılacak tesisatlı kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilecektir.

26.Bölgenin taban suyu ve yüzeysel suların drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.

27.Pis su çukurları hiçbir şekilde derelere bağlanamaz.19.03.1979 gün ve 13763 sayılı gazetede yayınlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olamayan Yerlerde Yapılacak Çukurlar Hakkında Yönetmelik " hükümleri geçerlidir.

28.Bölgede kurulacak tesislerin, kurulması ve faaliyetleri sırasında 1593 sayılı Umumi Hıfzıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

29. 09.09.2009 tarih ve 27344 sayılı "Binalarını Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliği" dikkate alınarak, hammadde etiketlemelerinin, çevre, gaz ve dumandan olumsuz etkilenmeyecek şekilde gerekleri tedbirleri alınması sağlanacaktır.

Bağlık Boru Hattına İlişkin Hükümler

30.Botaş boru hattı güzergâhı şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir. Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri yol geçişleri ve alt yapı çalışmalarında Botaş'tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.

31.Botaş boru hattı güzergâhında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında botaş ilgili işletme müdürlüğü gözetiminde teknik emniyet şeridi olarak belirlenen 6 m sağ ve 6 m sola olmak üzere toplam 12 m ve 25 m'lik kamulaştırma şeridi içinde hiçbir ağaçlandırma çalışması yapılmayacaktır.

32.Kamulaştırmalık BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergâh şeridi üzerinde ve BOTAŞ boru hattı olarak işlenen alan üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir.

33.Botaş boru hattı aksından itibaren boru hattı boyunca (200 m sağ + 200 m sol) toplam 400 m genişliğindeki alan içerisinde Botaş'ın görüşü alınmadan hiçbir yapılaşma yapılamaz. Ayrıca emniyet mesafelerinin belirlenebilmesi için BOTAŞ'tan görüş alınması zorunludur.

34.Boru hattı güzergâhının yer aldığı kordora cepheli parsellerde OSB Uygulama Yönetmeliği' ne göre işlemecek yapı yaklaşım mesafesi boru ekseninden itibaren iskan (sosyal, vb tesisler için min. 22 m. değerinin altında olamaz, yapılacak yapı bu sınırı geçemez. Bu çekime mesafeleri şahsınca yol ve yeşil alan olarak kullanılabilecek olup; destek ünitesi (jeneratör, tpg vb) yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Bu mesafe tesisi sınırlarına kadar depolamaya yer ve izin verilemez.

Zemin Ve Deprem Uygulama Hükümleri

35.Parsel bazında detaylı zemin etüdleri yapılıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.

36.İnşaat aşamasında, 7269 sayılı yasanın 2.maddesine göre 03.02.2011 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı'nca onanmış Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi jeolojik - jeoteknik zemin etüt raporunun ve OSB 1 / 2 ek Yerleşim Alanları'nın Mevzii İmar Planı'na Esas Jeolojik Jeoteknik Etüdü, sonuç ve öneriler bölümlerinde belirtilen önlemlerin ve alınması zorunludur.

37.Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi 1 nci derece deprem bölgesindedir. İnşaatta ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.

Yapılaşma Koşulları

Hizmet Destek Alanı

38. Kat Alanları Katsayısı=KAKS= 1.00 dir.

39. Yapı yüksekliği (h) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.

Küçük İmalat Ve Tamirat Alanları

41. Hizmet ve Destek Alanları içinde yer alan Küçük İmalat ve Tamirat Alanlarında OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

Küçük imalat ve tamirat alanlarında, minimum10 m.açık çalışma alanı ayrılması, bodrum kat hariç 2 kat yüksekliği geçmemesi koşulu ile bölge müdürlüğünce onaylanacak genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

Sanayi Alanları

42. Yapılaşma koşulları, sanayi alanlarında (KAKS: kat alanı katsayısı) maksimum emsal E=0.70 olacaktır.

Yapılaşmada parsel bazında, yukarıda tabloda verilen geri çekme mesafelerine uyulması gerekmektedir.

43. Parsellerde yapılacak yapılar, (h) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.

44. Parsellerde çekme mesafelerinde karayolları kamulaştırma sınırından min. 25 m ve doğalgaz boru hattından min. 22 m olan yapı çekme mesafesine uyulması zorunludur.

45. Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama imar planı ile bu imar planı arasında farklılık olması durumunda ve inşaatı tamamlanmış ve su basmalı sevsiyesi gelmiş alanlarda) mevcut durum müktesep olup yeni (yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.

Ticari Ve Sosyal Tesis Alanları (Genel Hizmet Binaları)

46. Planda, ticari ve Sosyal Tesis Alanındaki Yapılarda Emsal (kat alanları katsayısı) : E: 0.40 olacaktır. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

47. Planda, ticari ve sosyal tesis alanı olarak gösterilen alanlarda bölge yönetimi, çırakılık okulu, meslek okulu, bölge yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, bilkanta, kafeterya, güvenlik vb. tesisler ile cami, kreş, kooperatif, sağlık tesisi, bankalar, alışveriş merkezi gibi tesisler yer alabilir

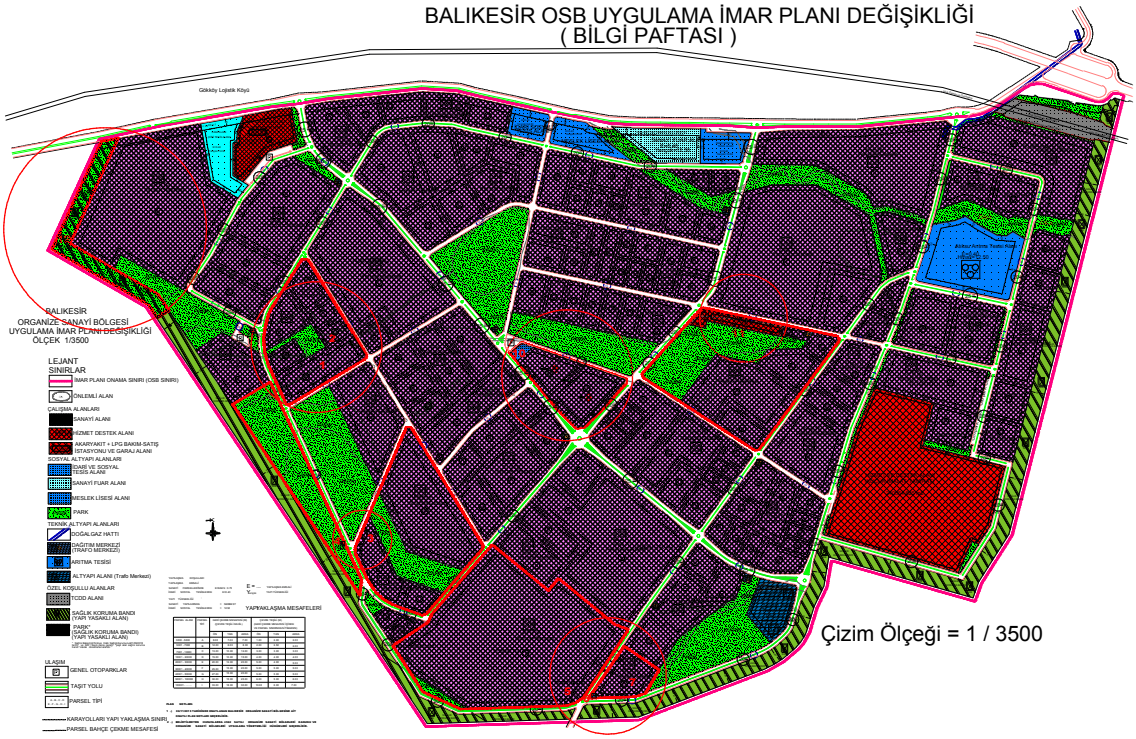
Teknik Hizmet Alanı

48. Teknik altyapı alanında bölgenin teknik ihtiyaçlarının karşılanacağı (trafo merkezi, indirici merkezi, enerji üretim tesisi, telekomünikasyon tesisi, ithalye, makine parkı vb. tesisler yer alabilir.

Bakım ve Akaryakıt İstasyonu

49. Akaryakıt + lpg bakım satış istasyonu ve garaj alanı araçların akaryakıt, yağ basıncı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, taşıtların ilgili bazı basit teçhizat parçaları ile hizmetlerin verilerek bakım, onarım, yağlama, yıkama gibi işlerin yapıldığı, ayrıca taşıtların park edilebildiği alanlardır.

düzenlendiği ve içerisinde yük taşımacılığı kullanılan araçlar ve depolan bulundurun ayrıca sosyal hizmetlere sahip otel-motel-kahvehane-lokanta gibi tesislerin bulundurulan alanlardır.

50. Akaryakıt ve lpg istasyonunda " 5105 sayılı petrol piyasası kanunu " ve ilgili yönetmeliği ," 5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (lpg) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanunu'nda değişiklik yapılmasına dair kanun " ve 07.06.2003 gün ve 25192 sayılı resmi gazetede yayımlanan yönetmelikle değişik "Petrol Piyasası Lisans, Lisans Süresi, Lisans Alma Yaptlar İçin İkmal İstasyonları'nın Kurulup, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik, ile 11939 "Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (lpg) - İkmal İstasyonu - Karayolları Taşıtları İçin - Emniyet Kuralları " , ile 12820 " Akaryakıt İstasyonları - Emniyet Kuralları Mecburi Standart Tadilği " Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.

BALIKESİR OSB UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(BİLGİ PAFTASI)