

BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000

PLAN MÜELLİFİ



OSB YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

BAKANLIK ONAYI

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi ait -6- paftadan ibaret 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve -2- paftadan ibaret 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği incelendi. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca 29/09/2022 Tarih ve 2022/23-2856 Sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

.....

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

PAFTA İNDEKSİ

BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTA NO: GÖSTERİM/PLAN NOTLARI

| | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| I19C17B4A | I19C17B4B | I19C17B2C | I19C18A1D |
| | | | |
| | | I19C17B3B | I19C18A4A |

ÖLÇEK: 1/1000

Plan İşlem Numarası (PIN): UIP-10117161

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

1. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI

JEOLOJİK ALAN SINIRI

KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI

SANAYİ PARSEL ÇİZGİSİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

SAĞLIK KORUMA BANDI

ENERJİ HATTI YAPI YASAKLI ALAN

KARAYOLU YAPI YAKLAŞMA

ÇALIŞMA ALANLARI

ORGANİZE SANAYİ PARSELLERİ

HİZMET VE DESTEK ALANI

TİCARET ALANI

İDARI VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

İDARİ-SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANI

KREŞ ALANI

SPOR ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

PASİF YEŞİL ALAN

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

ARITMA TESİS ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANI

TRAFOTESİS ALANI

ENERJİ NAKİL HATTI

DOĞALGAZ HATTI

FİBER HATTI

İSALE HATTI

ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR

UA YAPILAŞMAYA UYGUN ALAN

OA ÖNLEMLİLİ ALAN

OA-2.1.A ÖNLEMLİLİ ALAN 2.1.A

OA-5.1 ÖNLEMLİLİ ALAN 5.1

OA-5.2 ÖNLEMLİLİ ALAN 5.2

KANAL

ULAŞIM

KARAYOLU

TIR PARKI

KARAYOLU

1. DERECE YOLLAR

2. DERECE YOLLAR

3. DERECE YOLLAR

YAYA YOLU

DEMİRYOLU

ANA İSTASYON

DEMİRYOLU

ÖLÇEK:1/1000

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- İmar planı, plan hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
- Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırıdır.
- Birinci ve (ya) ikinci Derecede Stratejik Öneme Haiz Tesislere yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve iznlenidirme aşamasında Genel Kurmay Başkanlığının uygun görüşünün, Balıkesir OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.
- Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanlar ve donatı alanları Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
- Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
- Tüm işletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
- Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
- İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınırı ile uyumsuzluk göstermesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.
- İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
- OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaatla başlanamaz.
- Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 60206642-104.02 sayılı yazısına istinaden Organize Sanayi Alanının büyüyeceği ve sağlık koruma bandının yerinin değişeceğinden dolayı toplam 4042 metrekil alanda bırakılan sağlık koruma bandı kaldırılmıştır.
- Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içte doğru 50 metrekil kuşak içerisinde Sanayi Bakanlığı ve Sağlık Bakanlığı arasında 19/09/2003 tarihinde imzalanan Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bandları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokolde belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.
- İçli Sağlık ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
- Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını buluntular, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenen veya yeni haberdar olan malik ve ziyaretçiler (ye), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
- Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
- OSB'nin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
- OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.
- Enerji İletim Hattı güzergahlarında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ'ın muvafakatı alınacaktır. TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- Karayolu kenarındaki tesislerde (ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu, vb.) 2918 sayılı Trafik Kanununun 18'inci maddesine ve Karayolları Kanununda Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
- Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

- Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
- ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkarılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
- OSB'den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği veya belirlenmiş Havza Koruma Eylem Planlarında yer alan alıcı ortama deşarj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirlilik parametre değerleri; endüstri bölgesi merkezi evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde, katılmıcaan, münteriden ön arıtma tesisi yapılması istenecektir.
- 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. Kati atıkların bertarafı için ilgili belediyelerden taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.
- Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
- OSB'de kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statij ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- İnşaat aşamasında Afet İşleri Genel Müdürlüğüne 7269 sayılı Yasanın 2 maddesine göre 23.03.2005 tarihinde onanan Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge ile kabul edilen Balıkesir OSB İlavve Genişleme Alanı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur. Balıkesir İl OSB alanı için ise 07.11.2016 tarihinde Balıkesir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onanan Balıkesir İl organize sanayi bölgesi jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur. Ayrıca 17.02.2016 tarihinde kabul edilen Balıkesir İl Karesi ve Altteyül ilçelerinde toplam 9.053,75 hektar alanın imar planına esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun sonuç ve önerileri de dikkate alınmalıdır.
- Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi 1. derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

D. YAPILAŞMA KOŞULLARI

D.1. SANAYİ ALANLARI

- Sanayi alanlarında Emsal: Kat Alanları Katsayısı=1,00 olacaktır.
- Çephe genişliği en az 30 m, parsel büyüklüğü en fazla 3000 m²dir.
- Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 13: Yapı Yaklaşma Mesafesi

| Parsel Alanı | Parsel Tipi | Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşil Dahil) | | | Çevre Yeşil (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırlarından İtibaren) | | |
|--------------|-------------|--|-------|-------|--|------|------|
| | | 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 | 15,00 | 10,00 | 15,00 | 4,00 | 4,00 | 4,00 |
| 20001-30000 | E | 20,00 | 12,00 | 20,00 | 5,00 | 4,00 | 5,00 |
| 30001-40000 | F | 25,00 | 15,00 | 20,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| 40001-50000 | G | 27,00 | 15,00 | 20,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| 50001-100000 | H | 30,00 | 15,00 | 25,00 | 6,00 | 5,00 | 6,00 |
| 100001-..... | I | 33,00 | 18,00 | 30,00 | 10,00 | 6,00 | 7,00 |

- Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4 den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 m. bina derinliğinin sağlanması durumunda 3000 -5000 m² parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller:
I - G - O

D-X formülü ile hesaplanacaktır.

I = Katsayı 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.

- Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tesclile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaat tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum müteşep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.

- Birden fazla imar yoluna cephesi olan parsellerde mevcut ön cephe yönü, üretim yapısı için avantajlı olacak biçimde OSB tarafından değiştirilebilir. Trafik akışının aksanması ve güvenliğinin sağlanması, varsa yapıların imara ayrırlığının bulunmaması, cephe yönü değişikliğinin mevcut yapı yönüyle değerlendirilmesi ve üretim akışının bozulmaması zorunludur.

D.2. HİZMET VE DESTEK ALANLARI

- OSB'de katılması veya kiraçılara yönelik küçük imalat ve tamirat, ticaret, antrepo eğitim, sağlık hizmetleri yer alabilir.

Ticaret, Eğitim, Sağlık Hizmetleri Yer Alacağı Alanlarda;

38. Kat Alanları Katsayısı= KAKS= 1.00 dir.

39. Yapı yüksekliği Yençok=15.50 metredir.

40. En az ifraz koşulu 3000 m²; en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.

41. Ticaret alanlarında AVM'ler yer alamaz.

D.3. OSB TİCARET ALANLARI

35. KAKS=Kat Alanları Katsayısı=1,00, yükseklik Yençok=15.50 metredir.

36. OSB sınırları içerisinde ortak kullanım alanı niteliğindedir.

37. Ofis-büro, çarşı, konaklama tesisleri, kültür tesisleri; lokanta, restoran gibi birimler; banka gibi finans kurumları, çağrı merkezleri yer alabilir.

38. Alışveriş merkezleri (AVM) gibi kentsel hizmetler yer alamaz.

D.4. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

42. Planda yer alan idari ve sosyal tesis alanlarında KAKS = (Kat Alanları Katsayısı) 1,00 yükseklik Yençok=15.50 metre olacaktır. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olacaktır.

43. Planda idari ve sosyal tesis olarak gösterilen alanlarda; çarşık okulu, meslek okulu, bölge yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar,İŞGEM gibi tesisler yer alabilir.

Fuar Alanı

44. Belirli tarihlerde ve belirli zaman aralıkları ile gerçekleşen, ticareti geliştirme amacı taşıyan ulusal ve uluslararası gerçekleştirilen ticarete konu olabilecek her sektörden ürün ve hizmetin tanıtıldığı üreticilerin, yan sanayi kuruluşlarının ve tüketicilerinin ziyaret ettiği ticareti geliştiren, Pazar hacmini büyüten tanıtım etkinliğinin yapılacağı alanlardır.

45. Alanda açık gösteri ve eğlence alanları ve sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdi bulunacaktır.

46. KAKS = (Kat Alanları Katsayısı) 1,00 yükseklik Yençok=15.50 metre olacaktır.

D.5. OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (KREŞ ALANI)

47. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1,00, yükseklik Yençok=15.50 metredir.

D.6. DİNİ TESİS ALANI

48. Aksi bir hüküm bulunmadıkça ibadethanelerde Yençok: serbesttir. Bağımsız bölüm oluşturulamaz.

D.7. TEKNİK ALTYAPI ALANI

49. Planda yer alan teknik altyapı alanlarında Emsal (KAKS= Kat Alanları Katsayısı) E= 1,00 ve Yençok=15.50 metredir. Yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olacaktır.

50. OSB'nin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, güneş panelleri, doğalgaz dağıtım tesisi, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb. tesisler) yer alabilir.

D.8. ARITMA TESİS ALANI

51. Yapı yaklaşma mesafesi 5 metre ve yükseklik Yençok=10.50 metre olacaktır.

52. Arıtma tesisi alanında arıtma üniteleri ile tesisin faaliyeti için gerekli üniteler yer alacaktır. Ayrıca, her türlü çamur kurutma ve yakma tesisi, atık ayırma tesisi, düzenli ve düzensiz depolama tesisleri ve bilimum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.