

BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5000

PLAN MÜELLİFİ



OSB YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

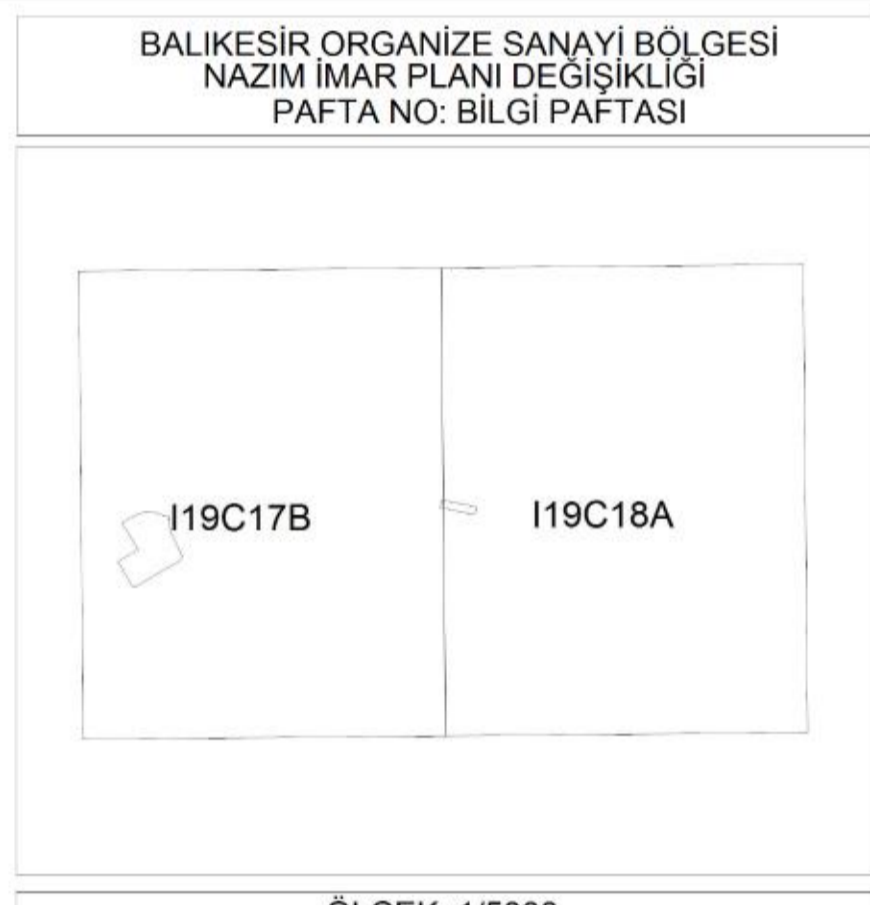


BAKANLIK ONAYI

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesine ait -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



ÖLÇEK: 1/5000

Plan İşlem Numarası (PIN): NİP-10976888

BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI

1. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI

JEOLOJİK ALAN SINIRI

KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

SAĞLIK KORUMA BANDI

ENERJİ ATTİ YAPI YASAKLI ALAN

KARAYOLU YAPI YAKLAŞMA

ÇALIŞMA ALANLARI

ORGANİZE SANAYİ PARSELLERİ

HİZMET VE DESTEK ALANI

TİCARET ALANI

İDARİ VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

İDARİ- SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANI

EĞİTİM ALANI

SPOR ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

ARITMA TESİS ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANI

ENERJİ NAKİL HATTI

DOĞALGAZ HATTI

İSALE HATTI

FİBER HATTI

ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR

UYGUN ALAN 2

ÖNLEMLİ ALAN

ÖNLEMLİ ALAN 2.1.a

ÖNLEMLİ ALAN 5.1

ÖNLEMLİ ALAN 5.2

KANAL

ULAŞIM

KARAYOLU

TIR PARKI

KARAYOLU

1. DERECE YOLLAR

2. DERECE YOLLAR

3. DERECE YOLLAR

DEMİRYOLU

ANA İSTASYON

DEMİRYOLU

PLANEVİ ŞEHİRCİLİK PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Meneviz Sokak No:72/1 06690 Aşağı Ayrancı/ANKARA
Tel: (0 312) 467 64 00 - 426 83 29 Fax: (0 312) 466 93 07

ÖLÇEK:1/5000

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İmar planı, plan hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırıdır.
3. Birinci ve (ya) ikinci Derecede Stratejik Önele Haiz Tesislere yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve izinlendirme aşamasında Genel Kurmay Başkanlığının uygun görüşünün, Balıkesir OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.
4. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanlar ve donatı alanları Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
5. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
6. Tüm işletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
7. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
8. İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınırı ile uyumsuzluk göstermesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.
9. İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
10. OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaat başlanamaz.
11. Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 60206642-104.02 sayılı yazısına istinaden Organize Sanayi Alanının büyüyeceği ve sağlık koruma bandının yerinin değişeceğiinden dolayı toplam 4042 metrekil alanda bırakılan sağlık koruma bandı kaldırılmıştır.
12. Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içe 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 Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokolden belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.
13. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
14. 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(İye), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
15. Yüzeysel sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
16. OSB'nin taban suyu ve yüzeysel sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
17. OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.
18. Enerji İletim Hattı güzergahlarında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ'ın muvafakatı alınacaktır. TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
19. Karayolu kenarındaki tesislerde (ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu, vb.) 2918 sayılı Trafik Kanununun 18'inci maddesine ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
20. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

21. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
22. ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
23. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkarılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
24. OSB'den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği veya belirlenmişse 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 merkezli evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde, katılmıcdan, münferiden ön arıtma tesisi yapılması istenecektir.
25. 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.
26. Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
27. OSB'de 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

28. Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapılar, temel biçimleri, yapı statüğü ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
29. İnşaat aşamasında Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 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 İlave 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 Altıyüzlü İlçelerinde toplam 9.053,75 hektar alanın imar planına esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun sonuç ve önerileri de dikkate alınmalıdır.
30. Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi 1. derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.