

T.C.

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5000

PLAN MÜELLIFI



OSB YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI



BAKANLIK ONAYI

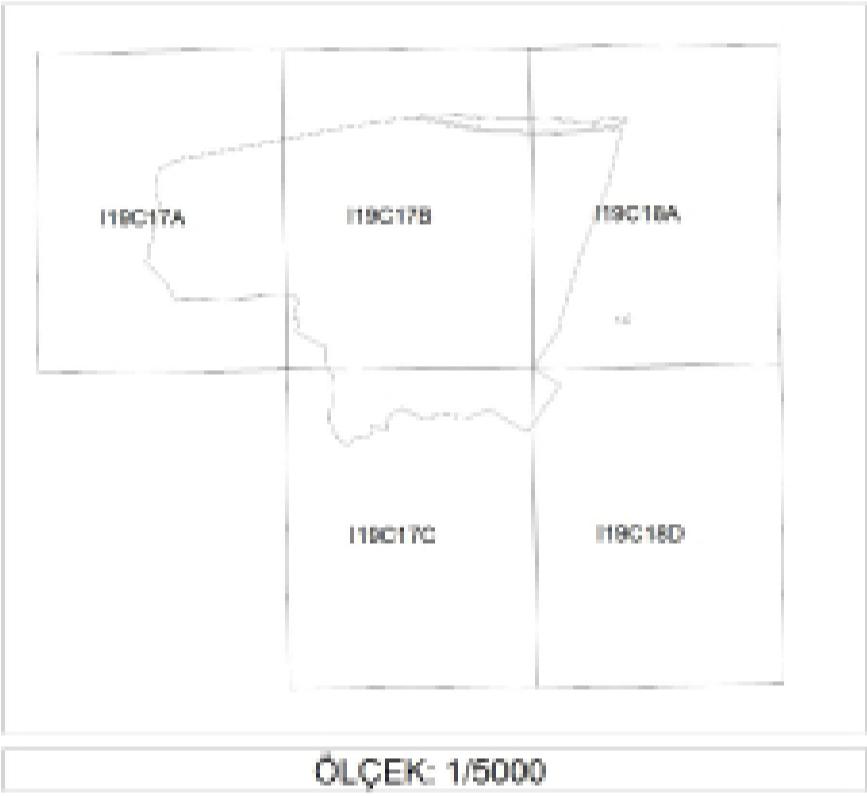
Balıkesir Organize Sanayi Bölgesine ait -5-paftadan ibaret 1/5000 olceklı Nazim İmar Planı Değişikliği incelenmiş. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca 20/05/2022 Tarih ve 2022/12/2779 Sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

.....

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI  
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

PAFTA İNDEKSİ

BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PAFTA NO: BİLGİ PAFTASI



ÖLÇEK: 1/5000

Plan İşlem Numarası (PIN): NIP - 10717842

BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ



ÖLÇEK:1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIR
- 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIR
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIR

..... JEOLJİK ALAN SINIRI

— KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- SAĞLIK KORUMA BANDI
  - ENERJİ ATTI YAPI YASAKLI ALAN
  - KARAYOLU YAPI YAKLAŞMA
- ORGANİZE SANAYİ PARSELLERİ
- HİZMET VE DESTEK ALANI
- TİCARET ALANI

İDARI VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- IDARI- SOSYAL TESİS ALANI
- IBADET 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
- FIBER HATTI

ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- UA2 UYGUN ALAN 2
- ÖA ÖNLEMİLİ ALAN
- ÖA-2.1.a ÖNLEMİLİ ALAN 2.1.a
- ÖA-5.1 ÖNLEMİLİ ALAN 5.1
- ÖA-5.2 ÖNLEMİLİ ALAN 5.2
- KANAL

ULAŞIM

KARAYOLU

TIR PARKI

35° KARAYOLU

25° 1. DERECE YOLLAR

22° 2. DERECE YOLLAR

15° 3. DERECE YOLLAR

DEMİRYOLU

ANA İSTASYON

DEMİRYOLU

PLANEVI ŞEHİRLİK PLANLAMA LTD. ŞTİ.  
Mevki: Sekiz No:7201 06800 Aşağı Ayancık/ANKARA  
Tel: (0 312) 487 84 00 - 426 83 28 Fax: (0 312) 488 99 07

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İmar planı, plan hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Plan onama sınır içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırıdır.
3. Birinci ve (ya) ikinci Derecede Stratejik Öneme Haiz Tesisiye yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve izinlendirme aşamasında Genel Kurmay Başkanlığıının uygun görüşünün, Balıkesir OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.
4. Plan hataları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanları ve donatı alanları Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
5. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
6. Tüm İşletmelerde Siğınak Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine uygulacaktır.
7. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçmez.
8. İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınır ile uyumlu göstergesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.
9. İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
10. OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.

11. Balıkesir Valiliği İl Sağlığı Müdürlüğü'nün 60206642-104.02 sayılı yazısına istinaden Organize Sanayi Alanının büyütüleceği ve sağlık koruma bandının yerinin değişeceğinden dolayı toplam 4042 metrekare alanda bırakılan sağlık koruma bandı kaldırılmıştır.
12. Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içe doğru 50 metrekare 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 Protokolde belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislerde yer ve izin verilmeyecektir.

13. İçi Sağlıklı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uygulama zorunludur.
14. Yapılacak hafiflik çalışmaları sırasında taşırı ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve ziyüler(iye), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze Müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
15. Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parselerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
16. OSB'nin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların artıltıldıkları sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
17. OSB içinde kalan kuru dereler islah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve manşap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilmez.

18. Enerji İletim Hattı güzergahlarında yapılacak tüm yapılaşmaların önce TEAŞ'ın muvafakatı alınacaktır. TEAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılmaz.
19. Karayolu kenarındaki tesislerde (ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu, vb.) 2918 sayılı Trafik Kanununun 18'inci maddesine ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılan Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uygulama zorunludur.
20. Belirtilmemeyen 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 Etikeler Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uygulama zorunludur.
23. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkarılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uygulama gerekmektedir.
24. OSB'den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kiriliği Kontrol Yönetmeliği veya belirlenmişse Havza Koruma Eylem Planlarında yer alan alıcı ortama deşarj standartlarına göre artıltıldıkları sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirlilik parametre değerleri; endüstri bölgeleri evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisi ile giriş atık suyu dizayn parametre değerlerini üzerinde olması halinde, katılmadan, münferinden ön arıtma tesisi yapması istenecektir.

25. OSB'ın atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak, era depolanması, taşınması ve bertaraf Ünitesi kurulması istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertaraf için ilgili belediyelerden taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.
26. Sanayi perşerinde 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 faaliyetlerin sırasında, 1593 sayılı Umumi Hizmetler Kanunu ile yürütülecek İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygulacaktır.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

28. Yapılmasına öncesi parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etüdü yapıp, temel bigimleri, yapı statığı ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
29. İnşaat aşamasında Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 7269 sayılı Yasanan 2 maddesine göre 23.03.2005 tarihinde onanın Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge ile kabul edilen Balıkesir OSB İlaç. 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 Välliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onanın 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 Altıeylül 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 bölgelerindedir. İnşaatta ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uygulacaktır.