SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

BALIKESİR GÖNEN DERİ İHTİSAS VE KARMA OSB UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000

PLAN MÜELLİFİ

OSB YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

İbrahim MUTLU
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Yusuf ÇETİNKAYA
Yönetim Kurulu Başkanı

BAKANLIK ONAYI

Balıkesir Gönen Deri İhtisas ve Karma Organize Sanayi Bölgesine 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 05/02/2021 Tarih ve 2021/03-2499 Sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

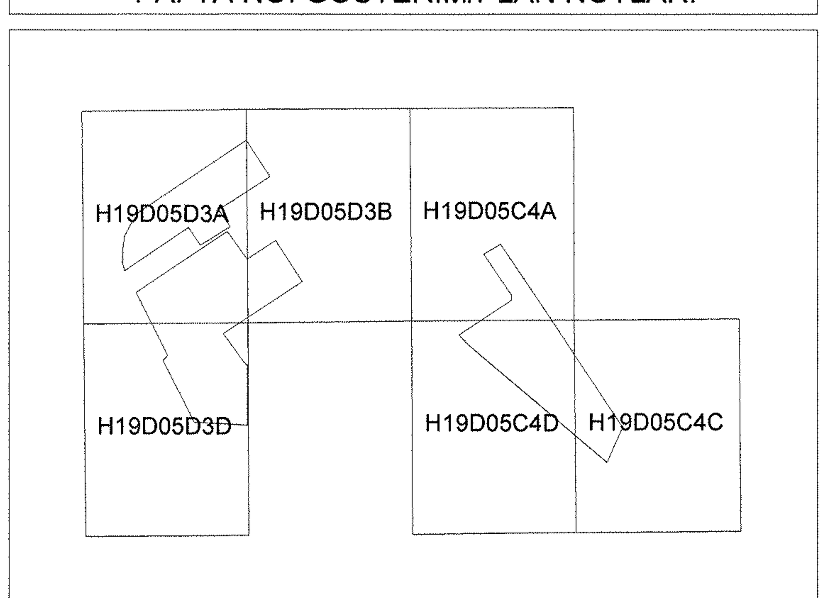
YEŞİLOĞLU
Şehir Plancısı

22.02.2021

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

PAFTA İNDEKSİ

BALIKESİR GÖNEN DERİ İHTİSAS VE KARMA OSB
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTA NO: GÖSTERİM/PLAN NOTLARI



ÖLÇEK: 1/1000

Plan İşlem Numarası (PIN): UIP - 10778206

BALIKESİR GÖNEN DERİ İHTİSAS VE KARMA OSB UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

K

ÖLÇEK:1/1000

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİK ONAMA SINIRI

DERİ OSB -KARMA OSB SINIRI

JEOLOJİK FORMASYON SINIRI

SANAYİ PARSEL ÇİZGİSİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

SKB SAĞLIK KORUMA BANDI

ÇALIŞMA ALANLARI

ORGANİZE SANAYİ PARSELLERİ

HDA HİZMET VE DESTEK ALANI

İDARİ VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

İDARİ- SOSYAL TESİS ALANI

MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK PARK

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

PASİF YEŞİL ALAN

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR

UA-2 UYGUN ALAN

ÖA-2.1 ÖNLEMLİ ALAN 2.1.

ULAŞIM

TIR PARKI

30.00 KARAYOLU

20.00 1. DERECE YOLLAR

15.00 2. VE 3. DERECE YOLLAR

PLANEVİ ŞEHİRCİLİK PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Meneviş Sokak No:72/1 06690 Aşağı Ayrancı/ANKARA
Tel: (0 312) 467 64 00 - 426 83 29 Fax: (0 312) 468 93 07

UYGULAMA 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) İkinci Derecede Stratejik Öneme Haiz Tesisler"e yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve izinlendirme aşamasında Genel Kurmay Başkanlığının uygun görüşünün, Gönen Deri İhtisas ve Karma 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 İşletmelerde 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 inşaata başlanamaz.
11. Balıkesir Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğünün 06.11.2015 tarihli ve 10739 sayılı yazısına istinaden Gönen Deri İhtisas ve Karma Organize Sanayi Bölgesi ile Bandırma Organize Sanayi Bölgesi sınır teşkil ettiğinden iki bölge arasında kalan sağlık koruma bandı kaldırılmıştır.
12. Ayrıca Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü'nün 07.05.2019 tarih ve 19 020089-104.02-E.107 sayılı yazısı ile imar planında belirtilen A ve B noktaları arasındaki mevcut 50 metrelik Sağlık Koruma Bandı, T.C. Gönen 2. noterliğine verilen söz konusu bölgenin kesinlikle yapılaşmaya izin verilmeyeceği yönündeki 21.03.2019 tarihli taahutname doğrultusunda yeşil alan olması şartıyla kaldırılmıştır.
13. Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içe doğru 50 metrelik 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 tesislere yer ve izin verilmeyecektir.
14. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
15. 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(iye), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
16. Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
17. Bölgenin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
18. OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.
19. Enerji İletim Hattı güzergahlarında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ'ın muvafakatı alınacaktır. TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
20. 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.
21. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

22. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
23. ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
24. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
25. 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 kirletici parametre değerleri; endüstri bölgesi merkezi evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde, katılımcıdan, münferiden ön arıtma tesisi yapması istenecektir.
26. 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.
27. Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
28. 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

29. Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapılıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
30. İnşaat aşamasında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 7269 sayılı yasanın 2. Maddesine göre 26.10.2015 tarihinde onanan Gönen Deri İhtisas ve Karma Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
31. Gönen Deri İhtisas ve Karma Organize Sanayi Bölgesi 1. derece deprem bölgesindedir. İnşaatta ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

D. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

32. 06/01/2011 tarihli ve 27807 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü (BOTAŞ) Ham Petrol ve Doğalgaz Boru Hattı Tesislerinin Yapım ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümlerine uyulması, belirtilen emniyet mesafelerinin uygulanması zorunludur.
33. Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde ve BOTAŞ Boru Hattı olarak işlenen alan üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir
34. Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri, yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ' tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz
35. BOTAŞ boru hattı güzergâhında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında BOTAŞ ilgili işletme müdürlüğü gözetiminde teknik emniyet kriterlerinin sağlanması zorunludur. 22 m ve 25 metrelik kamulaştırma şeridi içinde hiçbir ağaçlandırma çalışması yapılmayacaktır.

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI

E.1. SANAYİ ALANLARI

36. Sanayi alanlarında Emsal: Kat Alanları Katsayısı=0.70 olacaktır.
37. Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (Yençok) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
38. Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Yapı Yaklaşma Mesafesi

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	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

34. 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 sağlanmaması durumunda 3000 -5000 m2 parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

$$I = \frac{G-O}{D-X}$$

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.

35. 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.

E.2. HİZMET VE DESTEK ALANLARI

36. Bu alanlarda katılımcı veya kiracılara yönelik küçük imalat ve tamirat, ticaret, antrepo eğitim, sağlık hizmetleri yer alabilir.

Ticaret, Eğitim, Sağlık Hizmetleri Yer Alacağı Alanlarda;

37. Kat Alanları Katsayısı= KAKS= 1.00 dir.
38. Yapı yüksekliği (Yençok) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
39. En az ifraz koşulu 3000 m2; en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.
40. Ticaret alanlarında AVM'ler yer alamaz.

E.3. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

42. Planda yer alan idari ve sosyal tesis alanlarında Emsal (KAKS = Kat Alanları Katsayısı) E= 1,00 olacaktır. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır. Plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olacaktır.
43. 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.

E.4. OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

44. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=serbesttir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.

E.5. TEKNİK ALTYAPI ALANI

45. Planda yer alan teknik altyapı alanlarında Emsal (KAKS= Kat Alanları Katsayısı) E= 1,00 ve Yençok: serbest olacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olacaktır.
46. Teknik altyapı alanlarında bölgenin 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. Yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olacaktır.

E.6. ARITMA TESİS ALANI

47. 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 bilumum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir. Bu tesisler sadece Gönen Deri İhtisas ve Karma OSB tarafından yapılabilir. Yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olacaktır.

E.7. TIR PARKI

48. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=0.10, yükseklik Yençok=6.50 metre, en az yapı yaklaşma mesafesi 10 metredir.
49. Restaurant, lavabo, duş ve tamirhane vb yapılar yer alabilir.