



SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

**SANAYİ BÖLGELERİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ
İMAR PLANI ŞARTNAMESİ**

**HAZİRAN
2020**

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	1
TABLolar DİZİNİ.....	2
A AMAÇ ve DAYANAK	3
B TANIMLAR	3
C İMAR PLANI TÜRLERİ	5
C.1. İlk İmar Planı:	5
C.2. İlave İmar Planı:.....	5
C.3. Revizyon İmar Planı:	5
C.4. İmar Planı Değişikliği/Tadilatı:	5
C.5. Koruma Amaçlı İmar Planı:.....	5
D İMAR PLANI YAPIM ESASLARI	5
D.1 GENEL ESASLAR.....	5
D.2 İLK İMAR PLANI.....	9
D.3 İLAVE İMAR PLANI	10
D.3.1 İLAVE (TEVSİ) OSB ALANI	10
D.3.2 ONAYLI SINIR.....	10
D.4 REVİZYON İMAR PLANI.....	11
D.5 İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ/TADİLATI.....	12
D.6 İMAR PLANI REVİZYONU VE DEĞİŞİKLİĞİ/TADİLATI ORTAK HÜKÜMLERİ	12
D.7 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI.....	14
D.8 ÖZEL OSB İMAR PLANLARI	14
E. İMAR PLANLARININ ONAYI VE ASKI SÜRECİ	14
F. İMAR PLANLARININ TEKLİF VE TESLİM ŞEKLİ	15
G. NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI.....	28

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1 Sanayi Parsellerinde Çekme Mesafeleri	8
Tablo 2 İlk İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu.....	23
Tablo 3 İlave Alan İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu	24
Tablo 4 Değişiklik/Tadilat, Revizyon, İlave ve Revizyon İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu (Karşılaştırmalı).....	25
Tablo 5 İlk İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu	25
Tablo 6 İlave İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu	26
Tablo 7 Revizyon, Değişiklik/Tadilat İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu	26
Tablo 8 Hizmet ve Destek Alanı Parselleri Tablosu	26

A AMAÇ ve DAYANAK

- (1) Bu Şartnamenin amacı, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği uyarınca OSB sınırları içinde imar planlarının hazırlanması ve Bakanlık onayına sunulmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.
- (2) Bu şartname 15/04/2000 tarihli, 24021 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve 16/04/2020 tarihli, 31101 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği uyarınca düzenlenmiştir.

B TANIMLAR

Bu şartnamede yer alan;

a) Bakanlık: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,

b) Bölge müdürlüğü: OSB müdürlüğünü,

c) ÇED: Çevresel Etki Değerlendirmesini,

ç) Çevre düzeni planı: Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı,

d) Genel Müdürlük: Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünü,

e) Halihazır Harita: 26/6/2018 tarihli ve 30460 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita Ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği uyarınca hazırlanan, ilgili idarece onaylanan, imar planlarına altlık teşkil eden haritaları,

f) Hizmet ve destek alanları: OSB’de yer alan katılımcıların ihtiyacına yönelik küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde faaliyet gösterilen alanları,

g) İslah OSB: 1/7/2017 tarihinden önce mer’i plana göre yapılaşan sanayi tesislerinin bulunduğu alanların ıslah edilmesi suretiyle oluşacak OSB’yi,

ğ) İhtisas OSB: Aynı sektör grubunda ve bu sektör grubuna dâhil alt sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB’yi,

h) İmar komisyonu: İmar planları ve değişiklik tekliflerinin değerlendirilmesi için Bakanlık makam onayı ile kurulan, çalışma usul ve esasları Bakanlık düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen komisyonu,

ı) İmar planı: OSB alanı içinde yapılan ve Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uygun olarak hazırlanan sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını OSB sınırları içinde sağlayan ve açıklama raporuyla bir bütün olan imar planını,

i) Kanun: 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununu,

j) Karma OSB: Farklı sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB’yi,

k) Katılımcı: OSB’lerde, bir işletmenin kurulması için parsel tahsisi veya satışı yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden ve Kanunun amacına uygun faaliyet gösteren gerçek veya tüzel kişi ile finansal kiracıyı,

l) Kiracı: Katılımcının tesisini, Yönetmelikte belirlenen usul ve esaslara uygun biçimde kiralayan gerçek veya tüzel kişiyi,

m) Onaylı sınır: OSB’nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlığın uygun gördüğü, teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarının yer aldığı, yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş OSB alanları dışındaki OSB alanlarını,

n) Organize Sanayi Bölgesi (OSB): Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla, sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dâhilinde gerekli ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları ve teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dâhilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre kurulan, planlanan ve işletilen, kaynak kullanımında verimliliği hedefleyen mal ve hizmet üretim bölgelerini,

o) Ortak kullanım alanları: OSB'nin amaçlarına uygun şekilde faaliyet göstermesini teminen, OSB alanı içinde planlanan ve tasarrufu OSB'ye ait yollar, altyapı ve enerji hatları ve sağlık koruma bandı hariç, OSB'nin mülkiyet ve tasarrufunda bulunan sosyal, idari, teknik hizmet ve altyapı alanları ile park alanlarını,

ö) OSB alanı: Yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş alanlar ile onaylı sınır kapsamında belirlenen alanların bütünü,

p) Özel OSB: Kanununun 26'ncı maddesine göre kurulan OSB'yi,

r) Parselasyon planı: Uygulama imar planlarının araziye uygulanması için yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerinde esas alınan planı,

s) Plan/Proje/Harita Müellifi: OSB sınırları içinde, Yönetmelikte belirtilen özel şartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanan plan ve projeleri, uzmanlık konularına göre hazırlayan ve uygulayan OSB personeli ile imar mevzuatı çerçevesinde müellif olarak kabul edilen Plan/ Proje/Harita Müellifini,

ş) Planlama Sınırı: Yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş alanlar ile onaylı sınır kapsamında belirlenen alanlardan kısmen veya tamamen geçirilen plan sınırını,

t) Proses Plan: Verimli yatırımın gerçekleşmesi için teknik zorunluluk olması halinde çekme mesafelerinin değiştirilmesi konulu imar planı tekliflerine altlık teşkil eden, Endüstri ve(ya) Makine Mühendisleri tarafından hazırlanan üretim planına ilişkin verileri (fizibilite raporu, proses ve süreç planları, iş akım şeması, yerleşim planı vb) içeren planı,

u) Proses Plan Değerlendirme Raporu: Proses plan hakkında, konunun uzmanı tarafından Genel Müdürlük bünyesinde hazırlanan raporu,

ü) Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu: Plan değişikliği/revizyonlarının zorunlu teknik gerekçesini ve ihtiyaç analizini içeren, düzenlemenin sosyal ve teknik altyapı yönüyle etkisinin değerlendirildiği raporu,

v) Teknoloji Gelişme Bölgesi (TGB): 4691 sayılı Teknoloji Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulan ve işletilen, yüksek/ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri/geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda buldukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkı,

y) Yönetmelik: OSB Uygulama Yönetmeliğini,

z) Yönetim Kurulu Kararı: İmar planı kapsamında yapılan düzenlemelerin her birinin yapılmasına ilişkin zorunlu teknik gerekçeyi içeren kararı,

ifade eder.

C İMAR PLANI TÜRLERİ

C.1. İlk İmar Planı: Kanun ile tanımlanan OSB'nin gerçekleşmesi amacıyla, Bakanlıkça yapılan yer seçimi sonucu kesinleşen OSB sınırının planlama ve yetki sınırı olarak kabul edildiği, gerekli hallerde etaplar halinde yapılan, arazi yapısı, OSB'nin ihtiyaçları ve sanayi alanı talepleri de dikkate alınarak plan kararları alınan; yer seçimi komisyonu kararı, alana ilişkin kurum görüşleri, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ve varsa ÇED Raporu doğrultusunda, Yönetmelik hükümleri ile işbu şartnameye göre hazırlanan plandır.

C.2. İlave İmar Planı: Mevcut OSB'ye tevsi (genişleme/ilave) alanı niteliğinde hazırlanan ve mevcut OSB imar planının genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayan planlardır. Onaylı sınır kapsamında OSB'ye dahil edilen teknik altyapı alanlarına ilişkin planlar da bu kapsamda hazırlanır.

C.3. Revizyon İmar Planı: İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlarda planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesini içeren, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.

Planın ana kararlarını etkileyen değişiklikler (sınırın daraltılması, plan notlarının ve yapılaşma koşullarının değişmesi vb) ile ıslahtan dönüşen OSB'lerin Bakanlık onayına sunulan ilk planı revizyon imar planı kapsamında değerlendirilir.

C.4. İmar Planı Değişikliği/Tadilatı: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılan plan değişiklikleridir.

Kısmi değişiklikler (alan kullanım kararı dahil), parsel bazında yapılan değişiklikler ve sağlık koruma bandında yapılacak değişiklikler bu kapsamda değerlendirilir.

C.5. Koruma Amaçlı İmar Planı: OSB yer seçimi sınırları içinde kalan ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca hazırlanan nazım ve uygulama imar planıdır.

D İMAR PLANI YAPIM ESASLARI

D.1 GENEL ESASLAR

- (1) Planlama çalışması, OSB'ye ilişkin yapılmış olan araştırmalar (hâlihazır harita, yer seçimi raporu, jeolojik ve jeoteknik rapor vb) kullanılarak, ilgili kurum görüşleri ile genel şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda, Kanun, Yönetmelik, OSB İmar Planı Şartnamesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili tüm mevzuat hükümlerine göre Şehir/Kent Plancısı unvanına sahip plan müellifleri tarafından yapılır.
- (2) Şehir/Kent Plancısı unvanına sahip plan müelliflerinde planlama yapılacak OSB büyüklüğüne göre;
5.001 hektar ve üzeri: En az B GRUBU,
2.001-5.000 hektar arası: En az C GRUBU,
801-2.000 hektar arası: En az D GRUBU,
301-800 hektar arası: En az E GRUBU,
300 hektara kadar: En az F GRUBU
planlama işlerini yapmaya haiz karne grubu aranır. Plan değişikliklerinde de OSB büyüklüğü esas alınır.
- (3) OSB tarafından yapılan imar planı teklifi, gerekçeli Yönetim Kurulu Kararı ile birlikte Bakanlığa sunulur. Plan ana kararlarında değişiklik olması halinde (sınır daraltması, onaylı sınır vb) Müteşebbis Heyet Kararı/Genel Kurulu Kararı alınır.
- (4) İmar planı teklifleri; 1/5000 veya 1/2000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olarak hazırlanır. İmar planı; imar planı paftaları, plan açıklama raporu ve plan notları/hükümleri ile bir bütündür. Plan üzerinde gösterilmesi mümkün olmayan hususlar plan açıklama raporunda anlatılır.

- (5) Plan kararları; halihazır harita, doğal eşikler (eğimler, şevler vb), üst ölçek plan kararları, varsa önceki plan kararları ve kurum görüşleri analiz edilerek oluşturulur:
- Mevcut enerji nakil/iletim hattı güzergâhlarına, güzergâhlar korunacak ise koruma kuşağı ya da güvenlik koşullarına, deplase edilecek ise şartları, güzergâhı ve kesitlerine yer verilir.
 - Dere yatağı güzergahları, taşkın alanları ya da ıslah kesitleri belirlenir. Planda korunan dere güzergah ve kesitlerinde değişiklik ancak ilgili kurumun uygun görüşü ile yapılabilir.
 - Mevcut doğalgaz boru hattı, kamulaştırma ve koruma kuşağı, etrafındaki yapılaşmalara ilişkin güvenlik koşullarına yer verilir.
 - Karayolu bağlantı noktasına ve koşullarına yer verilir.
 - Gerekli görülmesi halinde ilave olarak görüş, bilgi, doküman vb istenir.
- (6) OSB sınırları içinde Bakanlık ve Sağlık Bakanlığı arasında imzalanan 19/09/2003 tarihli protokol uyarınca belirlenen sağlık koruma bandı mesafesine yer verilir. Sağlık koruma bandı mesafesine ilişkin değişikliklerde de Sağlık Bakanlığının görüşü alınır. Bu hususta plan notu düzenlenir. Sağlık Bakanlığının görüşü doğrultusunda sağlık koruma bandının yol, park alanı vb olarak bırakılması durumunda bu alanlar imar uygulamasında sağlık koruma bandı olarak tescile konu edilmez.
- (7) Kıyı kenar çizgisi kenarında kalan OSB’lerde kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında ve kıyı kenar çizgisinden itibaren 100 metrelik sahil şeridinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri geçerlidir. Bu hususta plan notu düzenlenir.
- (8) OSB sınırları içinde yer alan orman alanlarının kadastral sınırları ilgili kurumdan alınan görüş doğrultusunda plana işlenir. Bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri geçerlidir. Bu hususta plan notu düzenlenir.
- (9) OSB sınırları içinde yer alan zeytinlik vasfına sahip parsellerin kadastral sınırları ilgili kurumdan alınan görüş doğrultusunda plana işlenir. Bu alanlarda 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri geçerlidir. Bu hususta plan notu düzenlenir.
- (10) İlk imar planı, ilave imar planı, ıslahtan dönüşen OSB’lerin revizyon imar planı ve 2008 yılı öncesi onaylı jeolojik ve jeoteknik raporu bulunan ancak Yönetmelik uyarınca yapılaşma koşullarında artış kararı getiren revizyon imar planı tekliflerinde, ilgili kurumca onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu aranır. Raporda deprem durumu ve heyelanlı alanlarla jeolojik sakıncalı ve yasaklı alanlar incelenir. OSB alanı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarına göre yerleşime uygunluk açısından değerlendirilerek;
- Yerleşime uygun alanlar (UA)
 - Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar (ÖA)
 - Ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar (AJE)
 - Yerleşime uygun olmayan alanlar (UOA)
- pafta üstüne işlenir. Yerleşime uygun olmayan alanlar yapılaşmaya açılmaz.
- (11) OSB sınırları içinde yer alan TGB’ler OSB imar planlarına bilgi amaçlı işlenir. TGB alanının OSB’nin ortak kullanım alanlarından seçilmesi durumunda, OSB’nin TGB kurucu heyette ve Resmi Gazete ilanından sonra kurulacak yönetici şirkette yer alması, bu yerlerin mülkiyetinin OSB’de kalması veya bu alan hariç OSB’deki ortak kullanım alanlarının, yapılaşma koşullarının gerektirdiği asgari oranı sağlaması halinde TGB alanına dönüşen ortak kullanım alanların karşılığı aranmaz.
- (12) **Ortak kullanım alanı;**
- OSB’nin amaçlarına uygun şekilde faaliyet göstermesini teminen, OSB’nin mülkiyetinde bulunan donatı alanları (*idari ve sosyal tesis alanı, eğitim tesis alanı, teknik altyapı alanı, arıtma tesisi alanı, ticaret alanları, dini tesis alanı, sağlık tesisi alanı, spor alanı, akaryakıt ve/veya LPG istasyonu, tır parkı vb*) ile OSB tasarrufundaki park alanlarından oluşur.
 - Yukarıda sayılan kullanımlardan idari ve sosyal tesis alanı, eğitim tesis alanı, teknik altyapı alanı, arıtma tesisi alanı ayrılması zorunlu olup diğer kullanımlar ayrıca ihtiyaca göre ayrılabilir.

- OSB Bölge büyüklüğünün en az %8'i oranında ortak kullanım alanı ayrılması zorunludur. Ancak onaylı bir plan kapsamında yapılaşmasını tamamlamış olan ve ortak kullanım alanları %8 oranının altında kalan OSB'lerde, mevcut durum müktesep kabul edilir.
- OSB büyüklüğünün en az %8'i kadar ortak kullanım alanının ayrıldığı bölgelerde Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 0.70 olarak kullanılır.
- Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 1.00 olarak kullanılabilmesi için OSB büyüklüğünün en az %10'u kadar ortak kullanım alanının ayrılması zorundadır.
- $KAKS=1.00$ 'dir. Yükseklikler, uyulması gerekli kısıtlayıcıların (mania planı, ENH gibi) olmaması halinde kullanım amacına göre ($Y_{en\check{c}ok}$)=15.50 m ile 6.50 m. arasında belirlenir. Dini tesis alanlarında ise projesinin gerektirdiği yükseklik uygulanır. En az yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir.
- Ancak ortak kullanım alanlarında;
 - a. Yapı yaklaşma mesafeleri, uyulması zorunlu kısıtlayıcıların (karayolu, doğalgaz boru hattı, kanal geçisi vb) olması halinde gerekli mesafede bırakılır.
 - b. ($Y_{en\check{c}ok}$), ihtiyacın OSB tarafından tevsik edilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde daha yüksek belirlenebilir.
- Arıtma tesisi alanı, arıtma ünitelerinin yanında çamur kurutma yatağı, geçici depolama, düzenli depolama, katı atık ayrıştırma tesisi vb ünitelerin yer aldığı alanlardır. Bütün parsellere en az maliyetle teknik hizmet verebilecek şekilde ve arazinin mümkün olan en düşük kotunda büyüklüğü teknolojik gelişmelere paralel olarak belirlenir.

(13) **Çalışma Alanları;**

OSB sınırları içinde aşağıdaki çalışma alanları ayrılır:

a. Sanayi parselleri:

- OSB arazisinin eğimine uygun olarak, fabrika yapılaşmasına uygun geometrik formlarda, en az altyapı maliyeti ile tesis edilecek biçimde düzenlenir.
- Parsel adetleri ve büyüklükleri, OSB'de yer alacak yatırımcı taleplerine göre belirlenir.
- OSB'deki ortak alanların nisbine göre emsal $E=0.70$ veya $E=1.00$ olarak uygulanır.
- Mevcut imar planına göre sanayi parsellerinin yapılaşma koşullarında artış önerilmesi durumunda ortak kullanım alanları da gerekli oranlarda ayrılır.
- Cephe genişliği en az 30 m., parsel büyüklüğü en az 3000 m²'dir.
- Yükseklik $Y_{en\check{c}ok}$ serbesttir (*yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik*). Ancak uyulması gerekli kısıtlayıcıların (mania planı, üst ölçekli plan kararları, zemin yapısı vb) olması halinde sınırlandırılabilir.
- Kanunun Geçici 5 inci maddesine göre kurulmuş olan OSB'lerde, sanayi sitesi atölye yükseklikleri 12 metreyi geçemez. Bu yüksekliğin üstünde kalan ruhsatlı yapılarda müktesep haklar saklıdır.
- Parsel çekme mesafeleri düzenlenirken parselin verimli yapılaşması göz önüne alınarak kısa kenardan ön çekme mesafesi alması sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yapılaşmaya en elverişli kenardan ön çekme mesafesi belirlenir.
- Mevcut OSB alanına ilave olması halinde;
 - a. Mevcut kısım + ilave alan toplamında en az %8 ortak kullanım alanı ayrılması durumunda; sanayi parsellerinde $KAKS=0.70$; mevcut alan+ ilave alan toplamında en az %10'u oranında ortak alan ayrılabilmesi durumunda sanayi parsellerinde $KAKS=1.00$ olarak belirlenir.
 - b. İlave alan gerekli asgari ortak alanları sağlaması halinde yapılaşma koşulları bakımından mevcut alandan bağımsız olarak da değerlendirilebilir.

- Çekme mesafeleri en az aşağıdaki tablodaki gibidir. Ancak uyulması gerekli kısıtlayıcıların (karayolu, doğalgaz boru hattı vb yaklaşma mesafesi gibi) olması durumunda değişiklik gösterebilir.

Tablo 1 Sanayi Parsellerinde Çekme Mesafeleri

		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

- 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.

- Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/04/2002 tarihinden önce yer seçimi yapılmış veya başlanmış olan OSB'lerin onaylı imar planları ile öngörülen yapılaşma koşulları müktesep hak teşkil eder ve OSB'nin talebi ile konur.

b. Hizmet ve Destek Alanları:

- OSB'de yer alan katılımcı veya kiracıların ihtiyacına yönelik olan, OSB'ye hizmet üreten faaliyetlerin yer aldığı çalışma alanlarıdır.
- Ayrılması zorunlu alanlardan ve ortak kullanım alanlarından değildir.
- OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki yerlerden yapılır.
- OSB'nin teklifine istinaden OSB büyüklüğünün en fazla %10'u oranında yapılır.
- Özel eğitim, özel sağlık, ticaret (ticari faaliyet olarak otel, motel, restoran, akaryakıt ve(ya) LPG istasyonu, çağrı merkezi, özel laboratuvar, vb), lojistik, depolama, küçük imalat ve tamirat alanları yer alabilir.
- Alışveriş Merkezi (AVM) gibi kentsel hizmetlere yönelik faaliyetler yer alamaz.
- "Hizmet ve Destek Alanı" lejantı üst başlıktır. Parselin kullanım amacı alt başlık ile belirlenir.
- En az parsel büyüklüğü ve ifraz şartı 3000 m² dir.
- Küçük İmalat ve Tamirat Alanlarında, en az 10 m açık çalışma alanı ayrılması ve yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=12.00$ metreyi geçmemesi koşulları ile Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.
- Diğer kullanımlarda, akaryakıt ve(ya) LPG istasyonu hariç, Kat Alanları Katsayısı KAKS=1.00, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir.
- Yapı yaklaşma mesafesi en az 10 metredir.

Ancak hizmet ve destek alanlarında;

- a. Akaryakıt ve(ya) LPG istasyonu kullanımlı HDA ve küçük imalat ve tamirat kullanımlı HDA hariç, ($Y_{\text{ençok}}$), ihtiyacın OSB tarafından tevsik edilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde daha yüksek belirlenebilir.
- b. Yapı yaklaşma mesafeleri ve yükseklikler uyulması zorunlu kısıtlayıcıların (karayolu, doğalgaz boru hattı, kanal geçişi, mania plan, ENH... vb) olması halinde gerekli mesafede bırakılır.

c. OSB sınırları içinde “Akaryakıt İstasyonu”, “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” “LPG İstasyonu” ayrılabilir:

- OSB ortak kullanım alanı parsellerinde ayrılması halinde; OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki alanlardandır. Bu hususta plan notu konulur. Hizmet ve Destek Alanı lejantı kullanılmaz.
- Hizmet ve Destek Alanı parsellerinde ayrılması halinde; “Hizmet ve Destek Alanı” üst lejantı ile fonksiyonuna göre “Akaryakıt İstasyonu”, “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” “LPG İstasyonu” alt lejantı kullanılır. Katılımcılara yönelik planlanır.
- Her iki türlü “Akaryakıt ve(ya) LPG İstasyonu” kullanımında; en fazla emsal $E=1.00$, en az parsel büyüklüğü 3000 m^2 , her yönden cephe derinliği en az 40 m , yapı yaklaşma mesafeleri en az ön-yan-arka: 10 m metredir, yükseklik $Y_{\text{ençok}}=12.00 \text{ m}$. 2 kattır. Gerekli hallerde kurum görüşlerindeki kısıtlılıklar dikkate alınarak parsel büyüklüğü, cephe derinliği, yapı yaklaşma mesafesi koşulları Genel Müdürlükçe değerlendirilir.
- Karayoluna cepheli olan tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe; Tesisler bünyesinde yapılacak olan yer üstü akaryakıt, sıvılaştırılmış gaz ve diğer tehlikeli madde depoları için en az 50 m metre; her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları, akaryakıt ve sıvılaştırılmış gaz dolmuş istasyonları ile tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 m metre olarak uygulanacaktır.
- Karayolu ve/veya belediye hizmet yollarına cepheli tesislerde mesafe tahdidi, giriş-çıkış izni vb konularda ilgili kurumun görüşü alınır.
- “Akaryakıt ve(ya) LPG İstasyonu” olarak ayrılacak parselin aynı yönde olmak üzere şehir içi yollarda 1 km sağında ve solunda, şehirlerarası yollarda 10 km sağında ve solunda başkaca “Akaryakıt ve(ya) LPG İstasyonu” bulunmamalıdır. Gerekli hallerde planlama ile ilgili idarelerden görüş alınır.
- Akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolmuş istasyonları yapılabilir. Akaryakıt ve(ya) LPG İstasyonlarında yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

D.2 İLK İMAR PLANI

- (1) 02/02/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliğine göre yer seçimi yapılarak “OSB” ilan edilen alanları düzenleyen, detaylı bir teknik raporla açıklanan, raporu ve plan notları ile bir bütün olan, Yönetmelik uyarınca OSB’ler tarafından plan müellifine hazırlattırılan ve onaylı halihazır harita üzerinde çizilen plandır.
- (2) İmar planı onama sınırı, yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş alanlardan ve varsa onaylı sınır kapsamında belirlenen alanlardan geçirilir.
- (3) İmar planında, OSB’nin özelliği ve ihtiyaçları göz önüne alınarak sanayi parselleri, ortak kullanım alanları, sağlık koruma bandı ve benzerleri ile birlikte arazi kullanım kararları yer alır.
- (4) OSB büyüklüğünün en az %10’u kadar ortak kullanım alanı ayrılır, OSB büyüklüğünün en fazla %10’una kadar hizmet ve destek alanı ayrılabilir.
- (5) Sanayi parsellerinde Emsal: $E:1.00$, cephe genişliği en az 30 m ., parsel büyüklüğü en az 3000 m^2 ve yükseklik, $Y_{\text{ençok}}=$ serbesttir.
- (6) İhtiyaç olması ve OSB yönetimi tarafından talep edilmesi halinde planlamada etaplama yapılabilir. Bakanlık yatırım programında yer alan OSB’lerde 1. etap büyüklüğü yatırım programına göre belirlenir.

D.3 İLAVE İMAR PLANI

D.3.1 İLAVE (TEVSI) OSB ALANI

- (1) Mevcut OSB planlama alanı ile bitişik veya aynı tüzel kişilik statüsü altında ilave yer seçimi ile belirlenmiş alanlarda yapılır, mevcut OSB'nin imar planı kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanır.
- (2) İlave (tevsî) alan ile mevcut OSB'nin alansal birleşmesinden dolayı yapılacak düzenlemelerde aşağıdaki hususlar dikkate alınır:
 - Mevcut OSB alanı ile ilave (tevsî) alanın birleşmesinden dolayı arada kalan sağlık koruma bandının kaldırılmasında kurum görüşü alınması gerekli değildir,
 - Mevcut kısım + ilave alan toplamında en az %8 ortak kullanım alanı ayrılması durumunda; sanayi parsellerinde KAKS=0.70; mevcut alan+ ilave alan toplamında en az %10'u oranında ortak alan ayrılabilmesi durumunda sanayi parsellerinde KAKS=1.00 olarak belirlenir.
 - İlave alanda ortak kullanım alanlarının en az %10 oranında ayrılması halinde sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları, mevcut alandan bağımsız olarak da değerlendirilebilir.
 - Diğer plan kararlarının belirlenmesinde "İlk İmar Planı" ile konusuna göre "Revizyon İmar Planı" veya "İmar Planı Değişikliği", "İmar Planı Revizyonu ve Değişikliği/Tadilatı Ortak Hükümleri" esaslarına uyulur.

D.3.2 ONAYLI SINIR

- (1) OSB'nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlığın uygun gördüğü; teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları, yol ile teknik donatı alanlarının yer aldığı, yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş OSB alanları dışındaki alanlardır.
- (2) Onaylı sınır teklifleri, müteşebbis heyet/genel kurul kararı ve yönetim kurulu kararı ile birlikte Bakanlığa sunulur.
- (3) Enerji nakil hattı, bağlantı yolu ve su isale hattı gibi bağlantı hatları, Bakanlıkça onaylanan proje ile OSB'ye dahil edilir; ayrıca imar planı onaylanmaz.
- (4) Teknik donatı alanları, imar planı onayı ile OSB'ye dahil edilir.
- (5) İmar planı tekliflerinde aşağıdaki bilgi ve belgeler bulundurulur:
 - a. Teklifin amacına uygun mer'i imar planı bulunan yerlerde;
 - İlgili kurum tarafından tasdik edilerek onama kararı da belirtilmiş il çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planının bir örneği ve sayısal CD,
 - Kadastro Müdürlüğü tarafından tasdikli 1/1000 ölçekli kadastral pafta,
 - Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tasdikli, güncel tarihli takyidatlı mülkiyet durum belgesi,
 - İlgili kurumca onaylı jeolojik ve jeoteknik rapor,
 - Teknik altyapı alanına ilişkin gerekliliği açıklayan teknik rapor ve kurulmak istenen tesise ilişkin avan proje,
 - b. Teklifin amacına uygun imar planı bulunmayan yerlerde;
 - Kadastro Müdürlüğü tarafından tasdikli 1/1000 ölçekli kadastral pafta,
 - Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tasdikli, güncel tarihli takyidatlı mülkiyet durum belgesi,
 - Arazinin halihazır durum bilgi ve paftaları,
 - İlgili kurumca onaylı ve Bakanlıkça vize edilmiş jeolojik ve jeoteknik rapor,
 - Teknik altyapı alanına ilişkin gerekliliği açıklayan teknik rapor ve kurulmak istenen tesise ilişkin avan proje,
 - Alanın herhangi bir kurum tasarrufunda kalıp kalmadığı ile Kanun ve Yönetmeliklerle kullanımı sınırlanan alanlardan olup olmadığına dair bilgileri de içeren Valilik ve Belediye görüşü.
- (6) Bakanlıkça avan projenin uygun görülmesi halinde "İlave İmar Planı" niteliğinde nazım ve uygulama imar planı hazırlanır. İlave edilen alan "Zorunlu Teknik Altyapı Alanı" üst başlığı ile düzenlenir, kullanım amacına göre alt başlık belirtilir. Yer alacak faaliyetler plan notunda düzenlenir.

- (7) Zorunlu Teknik Altyapı Alanları daha sonra başka bir kullanım amacına dönüştürülmek üzere imar değişikliğine/tadilatına konu edilemez. Bu husus plan notlarında belirtilir.
- (8) Onaylı sınır kapsamında yapılan “Atıksu Arıtma Tesisi” (AAT) yeri teklifleri ancak;
- Mer’i planda AAT parseli olmaması,
 - Planda bulunan mevcut AAT parselinin alan büyüklüğü ve formu yönüyle yeterli gelmeyip OSB içinde genişleme imkanı bulunmaması,
 - Tüm sanayi parsellerinin tahsislerinin kesinleşmiş olması veya plandaki başka bir kullanım kararının AAT kullanımına dönüştürülememesi,
- durumlarında incelemeye alınır.

D.4 REVİZYON İMAR PLANI

- (1) Sanayi parsellerinde yapılaşma koşullarının, Yönetmeliğe göre revize edilmesi halinde;
- Jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 2008 yılından önce onaylanan OSB’lerde; emsal artışına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanarak ilgili kuruma onaylatılır,
 - Emsal değerleri ile birlikte çekme mesafeleri de Yönetmeliğe göre revize edilir,
 - Emsal değeri, OSB büyüklüğünün en az %8’i kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde E=0.70 olarak önerilebilir,
 - Emsal değeri, OSB büyüklüğünün en az %10’u kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde E=1.00 olarak önerilebilir.
- (2) OSB sınırının daraltılmasına ilişkin teklifler OSB sınır ve plan bütünlüğünün bozulmaması halinde hazırlanabilir. OSB müteşebbis heyet kararı/genel kurulu kararı ile valiliğin, büyükşehir belediye başkanlığının, ilçe belediye başkanlığının, Sağlık Bakanlığının (sağlık koruma bandı yönünden) ve gerekli görülmesi halinde ilgili diğer kurumların uygun görüşü ile malik(ler)in talep dilekçesi/muvafakatı alınır. Ancak, sınır daraltılmasının ulusal ölçekli projeler (karayolu, demiryolu vb) nedeniyle yapılması halinde kurum görüşleri ve malik talebi/muvafakatı aranmaz.
- (3) Islah şartlarını tamamlayarak OSB statüsü kazanan sanayi alanlarında;
- Islah OSB iken kesinleştirilen sınırlarda yapılacak zorunlu daraltma ve/veya düzenleme teklifleri, müteşebbis heyet/genel kurul kararı ile sunulur.
 - OSB büyüklüğünün en az %8’i oranındaki ortak kullanım alanının korunması zorunludur.
 - Sanayi parsellerinde Emsal: E: 0.70 veya gerekli oranlar dahilinde E:1.00, cephe genişliği en az 30 m., parsel büyüklüğü ve ifraz şartı en az 3000 m² ve yükseklik, Y_{ençok}= serbesttir.
 - Sanayi parsellerinde E: Emsal: 1.00 değeri OSB büyüklüğünün en az 10’u oranında ortak kullanım alanı ayrılması halinde kullanılabilir.
 - OSB statüsünden önce mer’i plana göre oluşan, tevhit edilemeyen, 3000 m²’den küçük olan ve en az 30 m cephe genişliği şartını sağlayan mevcut parseller için “Küçük Sanayi Tesisi” lejantı getirilir. Bu alanda Y_{ençok} = 12.00 metredir.
 - Planlama alanı içerisinde revizyon imar planından önce ilgili idarece onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescil edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesine gelinmiş olan alanlarda) mevcut yapılaşma durumu yapı yönüyle müktesep hak kabul edilir. Söz konusu parselde yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında revizyon imar planının Yönetmeliğin 36 ncı maddesine göre belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu konuda plan notu düzenlenir.

D.5 İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ/TADİLATI

(1) Plan ana kararlarını bozucu plan değişikliği/tadilatı yapılamaz.

D.6 İMAR PLANI REVİZYONU VE DEĞİŞİKLİĞİ/TADİLATI ORTAK HÜKÜMLERİ

- (1) OSB'nin ihtiyaçları doğrultusunda yapılan düzenlenmeleri içerir.
- (2) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde yapılır.
- (3) Parsel bazında; yapı yoğunluğunu ve bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.
- (4) Değişiklik/tadilat ve revizyon imar planı tekliflerinde; Yönetim Kurulu üyeleri ile alt ve üst soyu ile üçüncü derece dâhil kan ve kayın hısımları ile temsilcileri oldukları katılımcıların şahsi menfaatlerinin olup olmadığının OSB yönetimince araştırılması gereklidir. Menfaat ilişkisinin tespiti durumunda, yönetim kurulunun menfaatlerini doğrudan ilgilendiren hususların görüşülmesi sırasında toplantıya katılmaz. Bu hususta araştırma yapıldığı ve buna uygun şekilde görüşme yapıldığı hususu kararda münhasıran belirtilir. Belirtilmemesi halinde sorumluluk yönetim kuruluna aittir.
- (5) Plan değişikliği ve revizyonu tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanır; plan müellifi ile OSB'yi temsil ve ilzama yetkili iki kişi tarafından imzalanmış halde Bakanlığa sunulur. "Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu",
- Değişikliğin zorunlu teknik gerekçesini,
 - OSB'nin sosyal ve teknik altyapı ihtiyaç analizi ile halihazırda sunulan hizmetleri ve yeterliliğini,
 - Değişikliğin sosyal ve teknik altyapı dengesine etkisini, varsa alınması gerekli tedbirleri ve önerileri,
 - içerir.
- (6) OSB tarafından ihtiyaç olmadığı belirtilmesi ve gerekli durumlarda ilgili kurumlar nezdinde belgelenmesi halinde, park ve otopark alanları hariç, asgari oranların üzerinde kalan ortak donatı alanları OSB'nin ihtiyacı doğrultusunda değerlendirilebilir.
- (7) Ortak donatı alanı oranının asgari değerinin altında olduğu OSB'lerde ortak donatı alanlarının plan değişikliğine konu olması halinde eşdeğer alan ayrılır.
- (8) "Park Alanı" ile "Yol ve Otopark" alanlarının değişikliğe konu edilmesi halinde;
- İmar uygulaması görmemiş ve ihtiyaç dışı olduğu tespit edilen yolların karşılığı aranmaz.
 - İmar planı değişikliği ile çıkmaz yol oluşturulamaz.
 - Değişikliğe konu edilerek kaldırılan yollardan geçen herhangi bir altyapı tesisi olup/olmadığına ilişkin bilgi "Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu"nda yer alır.
 - Değişikliğe konu edilerek kaldırılan park alanlarının karşılığı en az aynı büyüklükte (m² olarak) ve aynı plan içinde park alanı olarak gösterilir.
 - Değişikliğe konu edilerek kaldırılan, kamuya terk edilmiş yol ve otopark alanlarının karşılığı en az aynı büyüklükte (m² olarak) ve aynı plan içinde yol, park veya otopark olarak gösterilir.
- (9) Değişikliğe konu edilmesi halinde, OSB adına tescil olmuş ağaçlandırılacak alanlar ile sağlık koruma bantlarının karşılığı aranmaz.
- (10) Mer'i planda yapılaşmaya konu edilmemiş ancak plan değişikliği sonucunda yapılaşmaya açılması teklif edilen yerlerde zeminin yapılaşmaya elverişli olup olmadığı araştırılır. Gerekli durumlarda parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanır.
- (11) Tahsisli ve/veya mülkiyetli sanayi parsellerinin değişikliğe konu edilmesi halinde; parsellere ait tahsis veya mülkiyet bilgileri ile yapılan düzenlemeye ilişkin talep dilekçeleri ve/veya muvafakatnameleri sunulur.

- (12) Hizmet ve Destek Alanı konulu değişiklikler;
- OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki yerlerden yapılır,
 - Değişikliğe konu parselin OSB mülkiyet ve tasarrufunda olduğunu tevsik edici güncel belgeler başvuru dosyasında yer alır,
 - Sanayi sitesi yapı kooperatiflerinin, küçük imalat ve tamirat konulu hizmet ve destek alanı taleplerine ilişkin plan tadilatı tekliflerinde ise bu şart aranmaz. Ancak, plan teklifleri Bakanlığa sunulurken kooperatifin bu konuya ilişkin genel kurul kararı, mülkiyete ilişkin bilgi ve belgeler ile OSB'ye başvurusu teklif dosyasına eklenir,
- (13) Proses konulu değişikliklerde;
- Yönetmeliğin 36 ncı maddesi uyarınca yapı yaklaşma mesafesi değişikliği, teknik gerekçelerle belgelenen üretim planı gereği verimli yatırımın gerçekleşmesi için zorunluluk oluşması halinde yapılır.
 - Proses planı gerekliliğinde dahi, çevre yeşili ve parsel içi ring yolu toplamının oluşturduğu en az yapı yaklaşma mesafesi aşılamaz.
- (14) Proses zorunluluğunu ispat etmek için hazırlanan dosya içinde;
- Yönetim Kurulunun konu ile ilgili almış olduğu gerekçeli kararı,
 - Firmanın OSB Yönetim Kuruluna başvurusu,
 - Fizibilite raporu,
 - İş akış şeması,
 - OSB'nin değerlendirme raporu,
 - Makine veya Endüstri Mühendisi tarafından hazırlanan teknik rapor ve makine yerleşim planı,
 - Yapılmak istenen tesisin aplikasyon planı ve parselin imar durumu, Bölge Müdürlüğü onaylı fabrika vaziyet planı,
 - Tapu kayıtları, mevcut yapı varsa yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi,
 - Makine veya Endüstri Mühendisine ait serbest müşavirlik mühendislik bürosu tescil belgesi,
 - bulunur.
- (15) Bakanlıkça onaylanmış olan tevhit ve ifrazlar işlenerek parsel sınırları ile parsel sayısı güncellenir.
- (16) Yeni sunulan tevhit ve(ya) ifraz işlemleri Yönetmeliğin 41 inci maddesine göre yapılır. Plan değişikliği kapsamında sunulması halinde anılan maddede yer alan başvuru ekleri (gerekçeli yönetim kurulu kararı, mülkiyet ve tahsis durumu, katılımcı talebi, taahhüt, vaziyet planı vb) sunulur.
- (17) Yargı kararı sonucu OSB imar planlarının kısmen veya tamamen iptal edilmesi durumunda, planı iptal edilen bölge plansız duruma düşer. Bu durumda, iptal gerekçeleri dikkate alınarak yeniden imar planı yapılır. Yeniden yapılan imar planında yargılamaya konu olmamış önceki plan kararları ve müktesep haklar korunur.
- (17) Arıtma tesisi alanları;
- Ortak donatı alanı oranının asgari oranın altına düşmemesi,
 - Önerilen arıtma tesisi alanının (daraltılan hali) OSB'nin tam doluluk/kapasite ile çalışması halinde yeterli olacağıının teknik rapor ile belgelenmesi,
 - Önerilen arıtma tesisi alanının (daraltılan hali) formunun, arıtma tesisi ve ünitelerinin yerleşimi bakımından uygun formda ve büyüklükte olması,
 - Arıtma tesisi alanının daraltılması ile "Donatı Parseli" oluşturulması halinde söz konusu donatının burada olmasını zorunlu kılan teknik gerekçenin belgelenmesi,
 - Arıtma tesisi alanının daraltılması ile "Sanayi Parseli" oluşturulması halinde OSB'nin tahsis edilebilecek başkaca sanayi parselinin olmaması veya parselin burada olmasını zorunlu kılan proses gerekçesinin belgelenmesi,
- halinde plan değişikliğine konu edilebilir.

- (18) Birden fazla imar yoluna cephesi olan parsellerde mer'î planda gösterilen cephenin değiştirilmek istenmesi halinde trafik akışının aksamaması ve güvenliğinin sağlanması koşulu ile üretim yapısı için avantajlı olan cephenin ön cephe olarak belirlenmesi yetkisi OSB'ye aittir. Parselde yapı bulunması halinde imara aykırılığın bulunmaması, cephe yönü değişikliğinin mevcut yapı yönüyle değerlendirilmesi ve üretim akışının bozulmaması zorunludur. Cephe yönü değişiklikleri, yönetim kurulu kararına istinaden yapı ruhsat eki projelerine işlenir ayrıca plan değişikliği yapılmasına gerek yoktur; ancak, yapılmış olan değişiklikler genel imar planı değişikliklerinde veya revizyonlarında gösterilir.

D.7 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

- (1) OSB sınırları içinde kalan 3386 ve 5226 Sayılı Kanunlar ile Değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarını kapsar.
- (2) Koruma amaçlı imar planları, 26/07/2005 tarihli 25887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğe" uygun olarak hazırlanır.
- (3) Koruma bölge kurulu müdürlükleri, OSB tarafından hazırlatılarak kendilerine iletilen koruma amaçlı imar planını inceler, uygun görülen koruma amaçlı imar planları ekleri ile birlikte onaylanmak üzere OSB tarafından Bakanlığa gönderilir.

D.8 ÖZEL OSB İMAR PLANLARI

- (1) Özel OSB'lerde ilk imar planı, imar planı tadilatı/değişikliği, imar planı revizyonu teklifleri, D.1, D.2, D.3, D.4, D.5, D.6, D.7 inci maddelerdeki usule göre yapılır. Bunlara ilave olarak;
- İmar planı ve değişikliklerinde, belediye ve mücavir alan sınırları içinde büyükşehir ve ilçe belediyelerinin, belediye ve mücavir alan sınırları dışında Valiliklerin uygun görüşü alınır,
 - Özel mimari tasarım gerektiren özel OSB projeleri Yönetmelikte belirtilen yapılaşma koşullarına tabi değildir.

E. İMAR PLANLARININ ONAYI VE ASKI SÜRECİ

- (1) İmar komisyonu tarafından değerlendirilen ve karara bağlanan teklif imar planları, Bakanlık tarafından uygun görüldüğü şekliyle e-imza ile onaylanır. Bakanlıkça onaylı imar planları Valilikçe (Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü) tespit edilen ilan yerlerinde ve Bakanlığın internet sayfasında bir hafta süre ile ilan edilir. İl müdürlüklerince yapılan askı işlemi sonunda planlara itiraz olup olmadığı, askı süresinin bitiminden itibaren 3 iş günü içinde Bakanlığa yazılı olarak bildirilir.
- (2) İtiraz olmaması halinde planlar, askı süresinin sonunda Bakanlıkça yürürlüğe konulur ve ilgili kurumlara bilgi verilir.
- (3) İtiraz olması halinde; Bakanlık itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. İtirazların Bakanlıkça değerlendirmesinde OSB yönetim kurulunun konuya ilişkin görüşü dikkate alınır.
- (4) İtirazın uygun görülmemesi halinde; karar ve gerekçeleri, karar tarihinden itibaren 15 gün içinde ilgiliye yazı ile bildirilir. Bakanlıkça kesinleşmiş OSB imar planları hakkında ilgili kurumlar bilgilendirilir.
- (5) İtiraz sonucu, onaylı planda maddi hataların düzeltilmesi veya itiraz eden dışındaki katılımcıları doğrudan etkilemeyen hususlarda yapılan düzeltmeler yeniden askı işlemine tabi olmaz.

F. İMAR PLANLARININ TEKLİF VE TESLİM ŞEKLİ

- (1) Plan yapım tekniği hakkında “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” dikkate alınır.
- (2) Nazım imar planında gösterimler ada bazında yapılır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıca parsel sınırları, çekme mesafeleri ve sanayi parsellerinde parsel tipleri gösterilir, her türlü uygulamaya esas bilgileri ve detayları içerir.
- (3) **Bilgi paftaları:**
 - 1/1000 detayında ve ölçeği OSB'nin tamamı aynı paftada olacak şekilde hazırlanır,
 - Varsa etap ve(ya) ilave alan, farklı sınır ve(ya) renkle gösterilir,
 - Varsa her bir etabın büyüklüğünü (m²), sanayi parsel sayısını, etap adını gösteren tablo/gösterim yer olacaktır.
 - Varsa ilave alanın büyüklüğünü (m²), sanayi parsel sayısını, ilave alan adını, yer seçimi tarihini, varsa henüz planlanmayan kısmını gösteren tablo/gösterim yer olacaktır.
 - Son imar durumunu gösterir bilgi paftası üzerinde değişiklik yapılan kısımlar işaretlenir,
 - Plan teklifi bilgi paftasında değişiklik yapılan kısımların etrafından plan değişikliği onama sınırı geçirilir, her bir değişikliğin numaralandırıldığı ve açıklandığı tablo yer alır.
- (4) **Plan Açıklama Raporu:**
 - Planın türü, amacı ve kapsamı ayrıntılı olarak açıklanır,
 - OSB'nin üst ölçek planlardaki yeri ve üst ölçek plan kararları ayrıntılı olarak açıklanır,
 - Tüm planlama eşikleri (yer seçimi, sınır, doğal eşikler, kurumsal eşikler, kurum görüşleri vb) ayrıntılı olarak açıklanır; her bir açıklamanın altında .pdf görseller (OSB sınırı, mania planı, dere kesiti, EİH güzergahı vb),
 - Plan kararları ayrıntılı olarak açıklanır, kurumsal eşiklere göre belirlenen kararlarda gerekli durumlarda .pdf görseller,
 - Arazi kullanım dağılım tablosu (varsın etaplara ayrıca belirtilerek),
 - Sanayi parselleri tipi ve sayısı tablosu (varsın etaplara ayrıca belirtilerek),
 - Hizmet ve destek alanı parselleri tipi ve sayısı tablosu,
 - Ek olarak plan notları, yer seçimi raporu, ilgili kurum görüşleri, yönetim kurulu kararı, varsın müteşebbis heyet kararı/genel kurul kararı vb,yer alır ve bu içerik planın özelliğine göre geliştirilebilir.

Değişiklik/tadilat ve revizyonlarda ayrıca;

- Önceki plan kararları ile değişikliklerin gerekçeleri ayrıntılı olarak açıklanır,
- Her bir değişikliğe ilişkin açıklamaların altında mer'i plan ve öneri plana ilişkin görseller (jpeg) yer alır,
- Değişikliğe konu parsellerin analizi (parsel sayısı, parsel büyüklükleri ve tipleri, yapılaşma durumu, tahsis durumu, ruhsat ve iskan durumu vb) ayrıntılı olarak açıklanarak tablo hazırlanır,
- Karşılaştırmalı arazi kullanım dağılım tablosu (önceki plan kararları ile teklif planda kararı, varsın etaplara ayrıca belirtilerek) yer alır,
- Karşılaştırmalı sanayi parselleri tipi ve sayısı tablosu (önceki plan adedi ile teklif planda adedi, varsın etaplara ayrıca belirtilerek) yer alır,
- Karşılaştırmalı yapılaşma koşulları tablosu (önceki plan koşulları ile teklif planda koşulları) yer alır,

* *tablo formatları 7 nolu maddedir*

(5) **Teklif ve Onay Başvurularında Sisteme Yüklenecek Nüshalar:**

(5.1) Aşağıda yer alan dokümanlar OSB tarafından yetkilendirilmiş kişilerce <https://meydip.sanayi.gov.tr/> adresine yüklenir.

.rar dosyası olarak yüklenecek sayısal veriler;

- Ayrılmış halde 1/5000 ölçekli imar planı paftaları ITRF sisteminde ve .ncz uzantılı,
- Ayrılmış halde 1/1000 ölçekli imar planı paftaları ITRF sisteminde ve .ncz uzantılı,
- Bilgi paftası ITRF sisteminde ve .ncz uzantılı,
- Plan açıklama raporu .doc uzantılı,

.rar dosyası olarak yüklenecek resim verileri;

- Ayrılmış halde 1/5000 ölçekli imar planı paftaları .pdf uzantılı,
- Ayrılmış halde 1/1000 ölçekli imar planı paftaları .pdf uzantılı,
- Bilgi paftası .pdf uzantılı,
- Plan açıklama raporu .pdf uzantılı,
- Plan müellifinin güncel Büro Tescil Belgesi ile karne grubunu gösteren kimlik belgesi .pdf,
- Alınmış kurum görüşleri ve diğer ek belgeler .pdf, uzantılı.

(5.2) **Sayısal verilerin formatı:**

1/5000 ve 1/1000 ölçekli paftalarda;

- Pafta isimleri halihazır harita ismiyle (G22b13 c ve G22b13 c4b gibi) yazılmalıdır,
- Boş tabakalar temizlenmelidir,
- Alanlar kapalı çoklu doğru olarak çizilmelidir, PL tabakası oluşturulmalıdır,
- Çift obje yapılmamalıdır,
- OSB sınırı kapalı çoklu doğru olarak tek tabakada çizilmeli, bu tabakaya başka bir obje atılmamalıdır,
- Plan sınırları ve kullanımlarının tümü kapalı alan ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde (MPYY) tanımlı tabakasında olmalıdır,
- Plan notları vb yazıların tümü “YZ_PLN_NOT” tabakasında olmalıdır,
- İmar planının koordinat sistemi İTRF 96’da düzenlenmelidir,
- Alan dağılımının sayısal ortamda yapılarak “Arazi Kullanım Tablosu” biçiminde bilgi paftası üzerinde ve plan açıklama raporunda yer almalıdır,
- Güncel tarihli .kmz ve(ya) .kml uzantılı uygu görüntüsü de yüklenmelidir.

(5.3) **.pdf dokümanların imza kısımları:**

1/5000 ve 1/1000 ölçekli paftalar ile bilgi paftasının iç tarafından ve plan açıklama raporunun kapağında;

- Plan müellifinin imzası,
 - OSB’yi temsil ve ilzama yetkili 2 kişinin imzası,
 - Nazım İmar Planı (NİP) ve Uygulama İmar Planı (UİP) Plan İşlem Numarası (PİN) (plan onaya sunulurken),
 - Pafta indeksi,
- yer almalıdır.

(5.4) **Plan Etiketleri ve Onay Kısmı:**

Bakanlığımızca onaylanan imar planlarında karekod uygulaması yapılacağından aşağıda şablonları verilen pafta etiketlerinin her paftanın sol üst köşesinde uygun bir yere yerleştirilmesi (planı kapatmayacak şekilde) gerekmektedir.

Pafta
Etiketi

İmar Planı

Karekod

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için:

.....OSB UYGULAMA İMAR PLANI PAFTA NO : 28.P.2A			
	29.P.3B	29.R.4A	29.R.4B
29.P.3D	29.P.3C	29.R.4D	29.R.4C
28.P.2A	28.P.2B	28.R.1A	28.R.1B
28.P.2D	28.P.2C	28.R.1D	28.R.1C
28.P.3A	28.P.3B	28.R.4A	28.R.4B
	28.P.3C	28.R.4D	
	27.P.2B	27.R.1A	
ÖLÇEK : 1/1000			

Plan İşlem Numarası (PİN): UIP -

MÜELLİF İMZA KAŞE

OSB YETKİLİ İMZA KAŞE

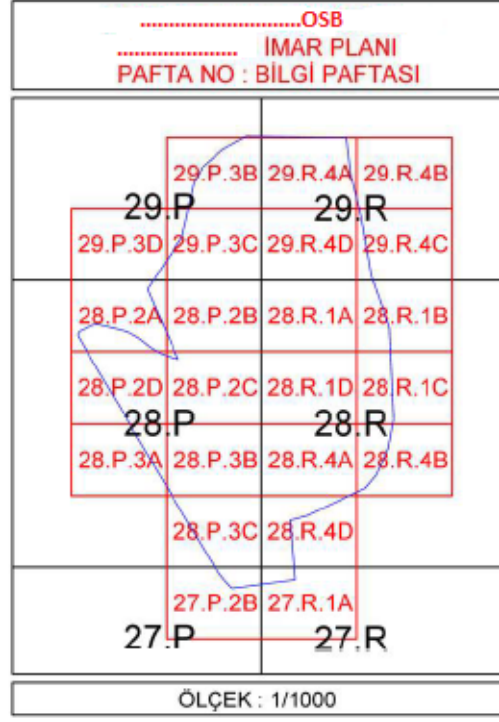
OSB YETKİLİ İMZA KAŞE

.....Organize Sanayi Bölgesine ait
.....paftadan ibaret 1/1000 ölçekli.....Uygulama
İmar Planı incelendi. 4562 Sayılı Organize Sanayi
Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca/...../.....
Tarih ve/..... Sayılı Genel Müdürlük Makamının
kararı ile onandı.

.../.../....

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Bilgi Paftası için:



Plan İşlem Numarası : NİP - / UİP -

MÜELLİF İMZA
KAŞE

OSB YETKİLİ İMZA
KAŞE

OSB YETKİLİ İMZA
KAŞE

..... Organize Sanayi Bölgesine ait
.....paftadan ibaret 1/1000 ölçekli Uygulama
İmar Planı ve ... paftadan ibaret 1/5000 ölçekli
Nazım İmar Planı incelendi. 4562 Sayılı Organize
Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca
.../.../..... Tarih ve/..... Sayılı Genel Müdürlük
Makamının kararı ile onandı.

.../.../....

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Plan Açıklama Raporu için:

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MÜELLİF İMZA
KAŞE

OSB YETKİLİ İMZA
KAŞE

OSB YETKİLİ İMZA
KAŞE

..... Organize Sanayi Bölgesine Ait
..... İmar Planı AÇIKLAMA RAPORU incelendi.
4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun
4. Maddesi UyarıncaTarih ve
Sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

.../.../....

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Plan İşlem Numarası (PIN) : NİP - , UİP -

HAZIRLAYAN

(6) **Onay Başvuru İlave Belge:**

Onay başvurularında ayrıca ıslak imzalı 2 nüsha plan ve 6 adet, planın içeriğine ve ilgili kurumlara göre bu sayı artabilir, CD sunulur:

(6.1) Islak imza için çoğaltılacak nüshalar:

- Ayrılmış halde 1/5000 ölçekli imar planı paftaları,
- Ayrılmış halde 1/1000 ölçekli imar planı paftaları,
- Bilgi paftası,
- Plan açıklama raporu

(6.2) **CD İçeriği:**

1. **Sayısal Klasör:**

- Ayrılmış halde 1/5000 ölçekli imar planı paftaları .ncz (ITRF sisteminde)
- Ayrılmış halde 1/1000 ölçekli imar planı paftaları . .ncz (ITRF sisteminde)
- 1/1000 detayında hazırlanmış birleştirilmiş bilgi paftası (ölçeği OSB'nin tamamı aynı paftada olacak şekilde).ncz (ITRF sisteminde),
- İmar planı açıklama raporu.doc,
- Güncel tarihli .kmz ve(ya) .kml uzantılı uygu görüntüsü, yer almalıdır.

2. **Resim Klasörü:**

- Ayrılmış halde 1/5000 ölçekli imar planı paftaları .pdf
 - Ayrılmış halde 1/1000 ölçekli imar planı paftaları . .pdf
 - 1/1000 detayında hazırlanmış birleştirilmiş bilgi paftası (ölçeği OSB'nin tamamı aynı paftada olacak şekilde).pdf
 - İmar planı açıklama raporu .pdf
- yer almalıdır.

3. **Belge Klasörü**

3.1. Plana ilişkin tüm kurum görüşleri,

- Her bir kurum görüşü ayrı ayrı .pdf olarak taranmış halde olmalıdır,
- Herbir yazı, tarih ve sayısı ile isimlendirilmelidir (*örn. 14/06/2018 tarih ve E.5612 sayılı yazı*),
- Her kurum adına klasör açılmalı ve yazı ilgili klasör içinde yer almalıdır.

3.2. Plana ilişkin Yönetim Kurulu Karar(lar) ile varsa Müteşebbis Heyet Kararı/Genel Kurul Kararı "Kararlar" klasörü içinde olmalıdır.

3.3. Plan Müellifine ait belgeler "Müellif Klasörü" içinde olmalıdır.

3.4. Planla ilgili diğer belgeler (tapu, talep dilekçeleri vb) "Diğer" klasörünün içinde olmalıdır.

(7) **Arazi Kullanım Tabloları:**

- Tüm tablolar .xls olarak ayrıca sunulmalı, tüm veriler toplanabilir/kullanılabilir biçimde girilmelidir.
- Genel Toplam: .ncz dosyasında açılacak PLAN_SINIR tabakasının düz çizgi-kapalı alan olarak, Planet-Alan Dağılımı'nda vereceği toplam değer ile aynı olmalıdır.

Tablo 2 İlk İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)		
İLK İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU		
KULLANIM ADI	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)
ÇALIŞMA ALANLARI		
OSB Parselleri Alanı		
Hizmet ve Destek Alanı		
Küçük Sanayi Alanı		
ORTAK DONATI ALANLARI		
İdari ve Sosyal Tesis Alanı		
Park		
Arıtma Tesisi Alanı		
Teknik Altyapı Alanı		
Mesleki ve Teknik Eğitim Alanı		
OSB Ticaret Alanı		
OSB Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı		
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR		
Sağlık Koruma Bandı		
ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR		
Dere Yatağı		
Kanal		
ULAŞIM		
Yol ve Otopark Alanı		
Demiryolu		
DİĞER		
Orman Alanı		
GENEL TOPLAM		
Notlar:		

Tablo 3 İlave Alan İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)		
İLAVE İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU		
KULLANIM ADI	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)
ÇALIŞMA ALANLARI		
OSB Parselleri Alanı		
Hizmet ve Destek Alanı		
Küçük Sanayi Alanı		
ORTAK DONATI ALANLARI		
İdari ve Sosyal Tesis Alanı		
Park		
Arıtma Tesisi Alanı		
Teknik Altyapı Alanı		
Mesleki ve Teknik Eğitim Alanı		
OSB Ticaret Alanı		
OSB Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı		
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR		
Sağlık Koruma Bandı		
ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR		
Dere Yatağı		
Kanal		
ULAŞIM		
Yol ve Otopark Alanı		
Demiryolu		
DİĞER		
Orman Alanı		
GENEL TOPLAM		
Notlar:		

Tablo 4 Değişiklik/Tadilat, Revizyon, İlave ve Revizyon İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu (Karşılaştırmalı)

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)				
REVİZYON/ DEĞİŞİKLİK İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU				
KULLANIM ADI	MEVCUT İMAR PLANI		REVİZYON/İLAVE- REVİZYON/DEĞİŞİKLİK İMAR PLANI	
	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)
ÇALIŞMA ALANLARI				
OSB Parselleri Alanı				
Hizmet ve Destek Alanı				
Küçük Sanayi Alanı				
ORTAK DONATI ALANLARI				
İdari ve Sosyal Tesis Alanı				
Park				
Arıtma Tesisi Alanı				
Teknik Altyapı Alanı				
Mesleki ve Teknik Eğitim Alanı				
OSB Ticaret Alanı				
OSB Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı				
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR				
Sağlık Koruma Bandı				
ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR				
Dere Yatağı				
Kanal				
ULAŞIM				
Yol ve Otopark Alanı				
Demiryolu				
DİĞER				
.... Alanı				
GENEL TOPLAM				
Notlar:				

Tablo 5 İlk İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)				
İLK İMAR PLANI SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU				
Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	1. Etap (varsa)	2. Etap	Toplam
		Adet	Adet	Adet
3000 - 5000	A			
5001- 7000	B			
7001-10000	C			
10001-20000	D			
20001-30000	E			
30001-40000	F			
40001-50000	G			
50001-100000	H			
100001-	I			
Toplam				

*Etap varsa her etap ayrı ayrı belirtilir.

Tablo 6 İlave İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)				
İLAVE İMAR PLANI SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU				
Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Mevcut	İlave	Toplam
		Adet	Adet	Adet
3000 - 5000	A			
5001- 7000	B			
7001-10000	C			
10001-20000	D			
20001-30000	E			
30001-40000	F			
40001-50000	G			
50001-100000	H			
100001-	I			
Toplam				

*Etap varsa her etap ayrı ayrı belirtilir.

Tablo 7 Revizyon, Değişiklik/Tadilat İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)				
DEĞİŞİKLİK/REVİZYON İMAR PLANI SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU				
Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Mevcut	Değişiklik/Revizyon	
		Adet	Adet	
3000 - 5000	A			
5001- 7000	B			
7001-10000	C			
10001-20000	D			
20001-30000	E			
30001-40000	F			
40001-50000	G			
50001-100000	H			
100001-	I			
Toplam				



*Etap varsa her etap ayrı ayrı belirtilir

Tablo 8 Hizmet ve Destek Alanı Parselleri Tablosu

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)				
HİZMET VE DESTEK ALANI PARSEL SAYISI TABLOSU				
Kullanım	Mer'i Durum		İmar Planı Değişikliği/Revizyonu Sonrası	
	Adet	Büyüklik (m ²)	Adet	Büyüklik (m ²)
Hizmet ve Destek Alanı (Küçük imalat ve tamirat)				
Hizmet ve Destek Alanı (Eğitim)				
Hizmet ve Destek Alanı (Sağlık)				
Hizmet ve Destek Alanı (Ticaret)				
Toplam				

*Etap varsa her etap ayrı ayrı belirtilir

(8) Gösterim (Lejand):

<p>T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü</p> <p>PLAN ADI</p> <p>ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ...İMAR PLANI ÖLÇEK 1/ PLAN MÜELLİFİ</p> <p>OSB YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI</p> <p style="color: red; text-align: center;">HALİHAZIR ASLININAYNIDIR.</p> <p style="text-align: center;">BAKANLIK ONAYI</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü Plan İnceleme Birimi (PİB) - MEB - İZMİR</p> <p>PAFTA İNDEKSİ</p> <p style="text-align: center; border: 1px solid red; padding: 2px;">ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PAFTA NO: BİLGİ PAFTASI</p> <p style="text-align: center; border: 1px solid red; padding: 2px;">1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTA İNDEKSİ</p>  <p style="text-align: center; border: 1px solid red; padding: 2px;">1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTA İNDEKSİ</p> 	<p style="text-align: center;">.....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİİMAR PLANI</p> <p>GÖSTERİM</p> <p>SINIRLAR</p> <p>○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI</p> <p>— — — — PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI</p> <p>● ● ● ● ETAPLAMA SINIRI</p> <p>○ — ○ OSB SINIRI*</p> <p>----- JEOLJİK ALAN SINIRI</p> <p>● ● ● ● DERECE ... SİT SINIRI</p> <p>— — — — KİYİ KENAR ÇİZGİSİ</p> <p>— — — — SANAYİ PARSEL ÇİZGİSİ</p> <p>— — — — YAPI YAKLAŞMA SINIRI</p> <p>— — — — KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI</p> <p>----- KADASTROMÜLKİYET SINIRI</p> <p>----- YAPTI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR</p> <p>----- MANİA PLANI</p> <p>— — — — BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI</p> <p>— — — — SAĞLIK KORUMA BANDI</p> <p>— — — — EMERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI</p> <p>ÇALIŞMA ALANLARI</p> <p>— — — — OSB PARSELLERİ</p> <p>— — — — HİZMET VE DESTEK ALANI</p> <p>— — — — OSB TİCARET ALANI</p> <p>— — — — OSB AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI</p> <p>— — — — KÜÇÜK SANAYİ ALANI</p> <p>— — — — TGB ALANI</p> <p>İDARİ VE SOSYAL ALTYAPU ALANLARI</p> <p>— — — — İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI</p> <p>— — — — MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI</p> <p>— — — — YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI</p> <p>— — — — SAĞLIK TESİSİ ALANI</p> <p>— — — — KREŞ, GÜNDÜZ BAKIMEVİ ALANI</p> <p>— — — — AÇIK SPOR TESİSİ ALANI</p> <p>— — — — KAPALI SPOR TESİSİ ALANI</p> <p>— — — — CAMİ</p> <p>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</p> <p>— — — — PARK</p> <p>— — — — ORMAN ALANI</p> <p>— — — — AĞAÇLANDIRILACAK ALAN</p> <p>— — — — TEKNİK ALTYAPU ALANLARI</p> <p>— — — — TA) TEKNİK ALTYAPU ALANI</p> <p>— — — — ARITMA TESİSİ ALANI</p> <p>— — — — TRAFİK ALANI</p> <p>— — — — DOĞALGAZ/DAĞITIM TESİSİ ALANI</p> <p>— — — — DOĞALGAZ BORU HATTI</p> <p>ÖZEL KOŞULLU VE FAYDEHLİ ALANLAR</p> <p>— — — — YAPI YASAKLI ALAN</p> <p>— — — — DERE YATAĞI/TAŞKINLA MARUZ ALAN</p> <p>— — — — KANAL</p> <p>— — — — FAY HATTI</p> <p>— — — — UA UYGUN ALANLAR (UA)</p> <p>— — — — OA ÖNEMLİ ALAN (OA)</p> <p>— — — — AJE AYRINTILI JEOLJİK ETÜT GEREKTİREN ALANLAR (AJE)</p> <p>— — — — UAO UYGUN OLMAYAN ALANLAR (UAO)</p> <p>ULAŞIM</p> <p>— — — — OTOPARK ALANI</p> <p>— — — — TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI</p> <p>— — — — KÖPRÜ</p> <p>— — — — MENFEZ</p> <p>— — — — DEMİRYOLU</p> <p>— — — — ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)</p> <p>— — — — BÖLÜNÜMÜŞ TAŞIT YOLU</p> <p>— — — — BİRİNCİ DERECE YOL</p> <p>— — — — İKİNCİ DERECE YOL</p> <p>— — — — ÜÇÜNCÜ DERECE YOL</p> <p>— — — — YAYA YOLU</p> <p>* OSB VE PLAN ONAMA SINIRININ BİRİBİRİNDEN FARKLI OLMASI DURUMUNDA KULLANILIR.</p>	<p style="text-align: center;">PLAN NOTLARI</p> <p>A. GENEL ESASLAR</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 2. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 3. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 4. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 5. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 6. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 7. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 8. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 9. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 10. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 11. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 12. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 13. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 14. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 15. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 16. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 17. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 18. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 19. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 20. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. <p>B. GENEL ESASLAR</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 2. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 3. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 4. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 5. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 6. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 7. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 8. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 9. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 10. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 11. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 12. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 13. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 14. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 15. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 16. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 17. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 18. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 19. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 20. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. <p>C. GENEL ESASLAR</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 2. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 3. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 4. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 5. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 6. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 7. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 8. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 9. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 10. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 11. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 12. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 13. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 14. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 15. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 16. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 17. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 18. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 19. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 20. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. <p>D. GENEL ESASLAR</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 2. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 3. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 4. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 5. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 6. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 7. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 8. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 9. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 10. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 11. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 12. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 13. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 14. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 15. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 16. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 17. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 18. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 19. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır. 20. Her planın bir kopyası ile birlikte onay için sunulmalıdır.
---	--	--

Gösterimlerde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenleme yapılacaktır.

G. NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI 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,OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.**
4. Plan hudutları 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 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 parselyasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
10. OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
11.Valiliği İl Halk Sağlığı Müdürlüğünün ... tarihli ve.... sayılı yazısına istinadensağlık koruma bandı bırakılacak; bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırılacaktır.
12. Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içe doğru 50 metrelik kuşak içerisinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile 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.
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(eye), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
15. Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
16. OSB'nin taban suyu ve yüzey 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 Nakil Hattı ve Enerji İletim Hattı güzergâhlarında 30/11/2000 gün ve 24245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır.***
19. Enerji İletim Hattı güzergâhlarında 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. Bu planda Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak ayrılan alanda 4691 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir. ***
22. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

23. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
24. ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
25. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
26. 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; OSB 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.
27. 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.
28. Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
29. 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 ****

30. Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
31. İnşaat aşamasında tarafından tarihinde onaylanan, Bakanlıkça da tarihinde vize edilen Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
32. Organize Sanayi Bölgesi ... derece deprem bölgesindedir. İnşaatta ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

D. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER***

33. 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.
34. 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
35. Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri, yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ’ tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz
36. BOTAŞ boru hattı güzergâhında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında BOTAŞ ilgili işletme müdürlüğü gözetiminde teknik emniyet kriterlerinin sağlanması zorunludur. metrelik kamulaştırma şeridi içinde hiçbir ağaçlandırma çalışması yapılmayacaktır.

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI *****

E.1. SANAYİ PARSELLERİ

37. Emsal: Kat Alanları Katsayısı=...dir.
38. Yapı yüksekliği $Y_{ençok}$ =serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik).
39. Cephe genişliği en az 30 m., en az parsel büyüklüğü 3000 m²'dir.
40. Çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırlarından 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

41. 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.

42. 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 yapı yönüyle müktesep olup söz konusu parselde yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerlidir.

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

E.2. KÜÇÜK SANAYİ TESİSİ PARSELLERİ***

44. Bu alanlarda yükseklik $Y_{ençok}$ = 12 metredir. OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır. Çekme mesafeleri en az 5 metredir.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırlarından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka

E.3. HİZMET VE DESTEK ALANLARI***

45. OSB’de yer alan katılımcı veya kiracıların ihtiyacına yönelik eğitim, sağlık, ticaret, küçük imalat ve tamirat hizmetleri yer alabilir.

a) Ticaret, eğitim, sağlık hizmetleri yer alacağı alanlarda;

46. Kat Alanları Katsayısı: KAKS= 1.00’dir.

47. Yapı yüksekliği $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir.

48. En az ifraz koşulu 3000 m^2 ; en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.

49. Ticaret alanlarında Alışveriş Merkezi (AVM) yer alamaz.

b) Küçük İmalat ve Tamirat Alanları:

50. Parsel büyüklüğü ve ifraz şartı en az 3000 m^2 ’dir.

51. Küçük imalat ve tamirat alanlarında en az 10 m. açık çalışma alanı ayrılması, $Y_{en\check{c}ok}= 12$ metreyi geçilmemesi şartı OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

E.4. OSB TİCARET ALANLARI***

52. KAKS:Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

53. OSB sınırları içerisinde ortak kullanım alanı niteliğindedir.

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

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

E.5. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

56. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

57. Çıraklık okulu, meslek okulu, OSB yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar gibi tesisler yer alabilir.

E.6. OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

58. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.7. OSB SAĞLIK TESİSİ ALANI***

59. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.8. DİNİ TESİS ALANI***

60. Aksi bir hüküm bulunmadıkça ibadethanelerde $Y_{en\check{c}ok}$: serbesttir. Bağımsız bölüm oluşturulamaz.

E.9. TEKNİK ALTYAPI ALANI

61. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

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

E.10. ARITMA TESİSİ ALANI

63. Plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, yapı yaklaşma mesafesi 5 metre ve yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=10.50$ m olacaktır.

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

E.11. TIR PARKI***

65. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=0.10, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=6.50$ metre, en az yapı yaklaşma mesafesi 10 metredir.
66. Restaurant, lavabo, duş ve tamirhane vb yapılar yer alabilir.

E.12. SPOR ALANI***

67. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
68. Spor ve oyun ihtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere açık ve kapalı tesisler yer alabilir.

E.13. ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI ALANLARI***

69. Amacı dışında başka bir kullanıma konu edilemez.
70.tesisleri yer alır.
71. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.14. OSB/HDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU***

72. En fazla KAKS:Kat Alanları Katsayısı=1.00, en az parsel büyüklüğü 3000 m², her yönden cephe derinliği en az 40 m., yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=12.00$ m ve 2 kat, yapı yaklaşma mesafeleri en az ön-yan-arka:10 metredir.
73. Akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir. Akaryakıt ve/veya LPG İstasyonlarında yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.
74. 5105 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve İlgili Yönetmeliği,
5307 Sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu,
Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun,
07/08/2003 gün ve 25192 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Yönetmelikle Değişik Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İle Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik,
TS 11939 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)-İkmal İstasyonu- Karayolu Taşıtları İçin- Emniyet Kuralları,
TS 12820 Akaryakıt İstasyonları –Emniyet Kuralları Mecburi Standart Tebliği,
Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
hükümlerine uyulacaktır.

*Başka idarelere ait yetki sınırı olması halinde düzenlenir.

** Karma OSB'lerde düzenlenir. İhtisas OSB'lerde bu plan notu yer almaz.

*** OSB içerisinde var olması halinde düzenlenir

**** Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirlenen tedbir ve öneriler ek plan notu olarak düzenlenir.

***** Yapılaşma koşulları revizyon planlarda, onaylı plana göre düzenlenebilecektir.

Not 1: 3 no.lu plan notu Karma OSB'lerde düzenlenir. İhtisas OSB'lerde bu plan notu yer almaz.

Not 2: 37 no.lu planı notunda Emsal: Kat Alanları Katsayısı, sağlanmış olan ortak kullanım alanı oranına göre 0.70 veya 1.00 olarak yazılacaktır.

Not 3: 39 ve 40 no.lu notlarda yer alan çekme mesafeleri tablosu ve (I) katsayısı formülü, uygulama imar planı, bilgi paftası ve plan açıklama raporu plan notlarında yer alır, nazım imar planı notlarında yer alamaz.

Not 4: 41 no.lu plan notu yalnızca varsa önceki plana göre işlem yapılan revizyon imar planlarında yer alır.