

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İMAR PLANI REVİZYONU, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDAN YALNIZCA OSB SINIRLARI YETKİ SİNİRİDİR.
3. PLAN HADUTLARI İÇERİSİNDEKİ YOLLAR, OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR VE DONATILANLARI, ELMAĞAĞ MOBİLYACILAR İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TASARRUFUNDADIR.
4. HER İŞLETMENİN OTOPARKI KENDİ SANAYİ PARSELİ İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR.
5. TÜM İŞLETMELERDE SİĞNAK YÖNETMELİĞİNE, YANGIN YÖNETMELİĞİNE, OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
6. YAPILACAK YAPI YAPI YAKLAŞMA SINIRINI GEÇEMEZ.
7. İMAR UYGULAMALARINDA OSB SEÇİLEN ALAN İÇİNDEKİ PARSEL SINIRLARININ, İMAR PLANINDAKİ SINIR İLE UYUMSUZLUK GÖSTERMESİ HALİNDE MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINIR.
8. İNŞAAT UYGULAMALARINDA PARSELASYON PLANI İLE OLUŞAN PARSEL SINIRLARI GEÇERLİDİR.
9. OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
10. İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ MEVZUATI HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
11. YAPILACAK HAFRİYAT ÇALIŞMALARININ SİRASINDA TAŞINIR VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ BULANLAR, MALİK OLDUKLARI VEYA KULLANDIKLARI ARAZİNİN İÇİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI BULUNDUĞUNU BİLENLER VEYA YENİ HABERDAR OLAN MALİK VE ZİLYETLER(İYE), BUNU EN GEÇ ÜÇ GÜN İÇİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLERİNE BİLDİRMEYE MECBURDURLAR.
12. YÜZEY SULARININ TOPLANMASI İÇİN GEREKLİ KANALLAR PARSELLERİN GERİ ÇEKME MESAFESİ İÇİNDEN GEÇİRİLEBİLİR.
13. BÖLGENİN TABAN SUYU VE YÜZEY SULARININ DRENAJINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASI VE ATIK SULARIN ARITILDIKTAN SONRA TAHLİYE KANALINA BAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
14. OSB İÇİNDE KALAN KURU DERELER İSLAH EDİLMEYEN ÇEVRE KANALI İNŞA EDİLMEYEN VE MANSAP ŞARTLARI YERİNE GETİRİLMEYEN İNŞAAT İZNI VERİLEMEZ.
15. KARAYOLU KENARINDAKİ TESİSLERDE (TİCARET, BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU, VB.) KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
16. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

17. TESİSLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA İSTENİLEN ÇEVRE İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERCE KONTROLÜ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADA YAPI KULLANMA İZNI VERİLEMEZ.

18. ANKARA VALİLİĞİ, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN, 27.02.2017 TARİH VE 4888 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, ALANDA YER ALACAK FAALİYET ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP, BU KAPSAMDA VERİLMİŞ OLAN TAHAHHÜDE UYULACAKTIR. HERHANGİ BİR KAPASİTE ARTIŞININ PLANLANMASI DURUMUNDA İSE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE TEKRAR BAŞVURULMASI GEREKMEKTEDİR.

19. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BUKANUNIA GÖRE ÇIKARTILAN SUKURLULUĞU KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ENDÜSTRİYEL KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, İSİNMADAN KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ KİMYASALLAR YÖNETMELİĞİ, TIBBİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU, HAFRİYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

20. OSB'DEN KAYNAKLANAN EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SULAR SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE ALICI ORTAMA DEŞARJ STANDARTLARINA GÖRE ARITILDIKTAN SONRA DEŞARJ EDİLECEKTİR. ANCAK SANAYİ TESİSLERİNDEN KAYNAKLANAN ATIKSULARIN KİRLİTİCİ PARAMETRE DEĞERLERİ; OSB EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİNE AİT GİRİŞ ATIKSUYU DİZAYN PARAMETRE DEĞERLERİNİN ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE, KATILIMCIDAN, MÜNERFİDEN ONARIMATI TESİSİ YAPMASI İSTENECEKTİR.

21. OSB' NİN ATIK VE TEHLİKELİ ATIKLARININ TOPLANARAK;ARA DEPOLANMASI, TAŞINMASI VE BERTARAF ÜNİTESİ KURULMASI İSTENİĞİNDE, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR. KATI ATIKLARIN BERTARAFI İÇİN İLÇE BELEDİYELERDEN TAHAHHÜTNAME YAZISI ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

22. SANAYİ PARSELLERİNDE TEHLİKELİ ATIKLARININ GEÇİCİ DEPOLANMASI DURUMUNDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

23. BÖLGEDE KURULACAK TESİSLERİN KURULMASI VE FAALİYETLERİ SİRASINDA, 1588 SAYILI UMUMİ HİFZISIHHA KANUNU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

24. T.C. SAĞLIK BAKANLIĞI, HALK SAĞLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN, 27.02.2019 TARİH VE 19020/089/10402 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ŞEKLİYLE " OSB NİN SAĞLIK KORUMA BANDI MESAFESİ DEĞİŞTİRİLMİŞ BÖLÜMLERİNDE OSB NİN KENDİ MÜLKİYET SINIRLARINDAN İÇERİYE DOĞRU 50M MESAFE İÇİNDE PARLAYICI, YANICI, OKSİTLEYİCİ, TOKSİK VB. KİMYASAL MADDE ÜRETİM VE DEPOLAMA TESİSLERİ İLE SM OKSİJEN AZOT VB. DEPOLAMA TANKLARININ KURULMAMASI, ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYUCU TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI " GEREKLİDİR.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

25. PARSEL BAZINDA DETAYLI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILIP, TEMEL BİÇİMLERİ, YAPI STATİĞİ VE YAPI MALZEMESİ BELİRLENDİKTEN SONRA İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLECEKTİR.

26. İNŞAAT AŞAMASINDA 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 16.05.2017 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN "ANKARA İLİ ELMAĞAĞ İLÇESİ YENİMAHALLE MAHALLESİ, 130B-06B-03D, 130B-06B-04C, 130B-06B-04B, 130B-06B-04A, 130B-06B-03C, 130B-06B-02C, 130B-06B-03A, 130B-06B-03B, 130B-06B-02D PAFTALARIN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNERİLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

27. ELMAĞAĞ MOBİLYACILAR İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İKİNCİ DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR. İNŞAATTA VE BÜTÜN ZEMİN DİNLERİNDE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D. YAPILAŞMA KOŞULLARI

D.1.SANAYİ ALANLARI:

28. SANAYİ ALANLARINDA EMSAL: KAT ALANLARI KATSAYISI=1.00 DİR.

29. YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=SERBESTTİR (YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK).

30. CEPHE GENİŞLİĞİ EN AZ 30 M., EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M² DİR.

31. ÇEKME MESAFELERİ, OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Gerçek Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Gerçek Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırlarından İtibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 - 5000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001 - 7000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001 - 10000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001 - 20000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001 - 30000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001 - 40000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001 - 50000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001 - 100000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001 -	I	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

ÖN GERİ ÇEKME MESAFESİNİ UZUN KENARDAN KULLANAN PARSELLERDE "I" KATSAYISI 4 DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA BİR ALT PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. BUNA RAĞMEN MİNİMUM 30 M. BİNA DERİNLİĞİNİN SAĞLANMAMASI DURUMUNDA 3000 – 5000 M² PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. UYGULAMA YAPILACAK PARSELLER:

I = (G - O) / (D - X) FORMÜLÜ İLE HESAPLANACAKTIR.

I = KATSAYISI 4 DEN AZ OLDUĞU TAKDİRDE BİR ALT PARSEL TİPİ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANAMAZ.

G = PARSEL GENİŞLİĞİ (UZUN KENAR)

O = YAN ÇEKME MESAFELERİ TOPLAMI

D = PARSEL DERİNLİĞİ (KISA KENAR)

X = ÖN BAHÇE VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ TOPLAMINI GÖSTERİR.

32. BİR DEN FAZLA İMAR YOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE MEVCUT ÖN CEPHE YÖNÜ, ÜRETİM YAPISI İÇİN AVANTAJLI OLACAK BİÇİMDE OSB TARAFINDAN DEĞİŞTİRİLEBİLİR. TRAFİK AKIŞININ AKSAMAMASI VE GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI, VARSA YAPILARIN İMAR AYKIRILIĞININ BULUNMAMASI, CEPHE YÖNÜ DEĞİŞİKLİĞİNİN MEVCUT YAPI YÖNÜYLE DEĞERLENDİRİLMESİ VE ÜRETİM AKIŞININ BOZULMAMASI ZORUNLUDUR.

33. PARSELLERDEKİ ÇEKME MESAFELERİNDE KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN MİN. 25M. ÖN YAN YAPI ÇEKME MESAFESİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

D.2.HİZMET VE DESTEK ALANLARI:

34. BU ALANLARDA KATI KİMYA VEYA KİRAÇILARA YÖNELİK KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT, TİCARET, EĞİTİM SAĞLIK HİZMETLERİ YER ALABİLİR.

A)Ticaret, Eğitim, Sağlık Hizmetlerinin Yer Aldığı Alanlarda;

35. KAT ALANLARI KATSAYISI: KAKS= 1.00'DİR.

36. YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=15.50 METREDİR.

37. EN AZ İFRAZ KOŞULU 3000 M²; EN AZ YAKLAŞMA MESAFELERİ 10 METREDİR.

38. TİCARET ALANLARINDA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (AVM) YER ALAMAZ.

B) Küçük İmalat Ve Tamirat Alanları:

39. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE İFRAZ ŞARTI EN AZ 3000 M² DİR.

40. KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT ALANLARINDA EN AZ 10 M. AÇIK ÇALIŞMA ALANI AYRILMASI YENÇOK= 12 METREYİ GEÇİLMEMESİ ŞARTI OSB TARAFINDAN ONAYLI GENEL YERLEŞİM PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

D.3.İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI:

41. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI=1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK=15.50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.

42. ÇIRAKLIK OKULU, MESLEK OKULU, BÖLGE YÖNETİM, SENDİKA, TOPLANTI SALONU, SERGİ ALAN, LOKANTA, KAFETERYA, GÜVENLİK, CAMİ, KREŞ, KOŞEB, SAĞLIK TESİSİ, BANKALAR GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

D.4.OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

43. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI=1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK=15.50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.

D.5.DİNİ TESİS ALANI

44. AKSİ BİR HÜKÜM BULUNMADIĞI İBADETHANELERDE Y ENÇOK: SERBESTTİR.BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

D.6.TEKNİK ALTYAPI ALANI (GES ALANI)

45. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI=1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK=15.50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.

46.GES ALANLARINDA GÜNEŞ PANELLERİ YER ALACAKTIR. BU ALAN ELMAĞAĞ MOBİLYA İHTİSAS OSB' NİN MÜLKİYET VE TASARRUFUNDAKİ ORTAK DONATI ALANIDIR. DEVREDİLEMEZ VE SATILAMAZ.

D.7.ARITMA TESİSİ ALANI:

47. PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE VE YÜKSEKLİK YENÇOK=10.50 M. OLACAKTIR.

D.8.OSB BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU:

48. EN FAZLA KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI=1.00, EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M²; HER YÖNDE CEPHE DERİNLİĞİ EN AZ 40 M., YÜKSEKLİK YENÇOK= 12.00 M VE 2 KAT, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ EN AZ ÖN-YAN-ARKA:10 METREDİR.

49. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLU İSTASYONLARI YAPILABİLİR. AKARYAKIT VE VEYA LPG İSTASYONLARINDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; İSTASYONLARIN BÜNİYELERİNDE KULLANILANLARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESÇİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

50. 5105 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ, 5307 SAYILI SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) PİYASASI KANUNU, ELEKTRİK PİYASASI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN, 07/08/2003 GÜN VE 25192 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN YÖNETMELİK DEĞİŞİK SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İLE ÇALIŞAN MOTORLU TAŞITLAR İÇİN İKMAL İSTASYONLARININ KURULUŞ, DENETİM, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK TS 11939 SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İKMAL İSTASYONU- KARAYOLU TAŞITLARI İÇİN- EMNİYET KURALLARI, TS 12820 AKARYAKIT İSTASYONLARI –EMNİYET KURALLARI MECBURİ STANDART TEBLİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D.9.AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

51. BU ALANLAR OSB NİN MÜLKİYET VE TASARRUFUNDAKİ DONATI ALANLARI OLUP, BU ALANLARDA GÖZETİME VE BEKÇİ KULLANIMLARI İLE REKREASYONA YÖNELİK SOKULUP TAKILABİLİR İNTEL KTEKİT BASIT YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL=0.05, YENÇOK=4.50M² DİR.