

OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ REVİZYON İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

- Revizyon İmar planı, plan hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
- Ekonomik ömrünü doldurmuş, yıkılıp yeniden yapılacak veya boş parsel üzerinde yeni yapılacak yapılarda;
 - Çevre duyarlı, görüntü ve çevre kirliliği oluşturmayan ve ekolojik dengeyi bozmayan sanayi birimleri yer alacaktır.
 - Enerji tasarrufuna yönelik yapı elemanları ve tasarımları kullanılacaktır. Ayrıca bu yapıların çatı kısımlarında yenilebilir enerji kapsamında elektrik üretmek için fotovoltaik panellerin kullanılması zorunludur. Söz konusu yapı elemanlarının ve tasarımlarının denetimi ilgili idare tarafından sağlanacaktır.
- Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSTİM Organize Sanayi Bölgesi sınırı yetki sınırındır.
- Teknopark Alanı, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununa tabi alan olup OSTİM OSB yetki ve tasarruf sınırı dışındadır.
- Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve donatı alanları, OSTİM Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
- Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
- Tüm işletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Yangın Yönetmeliğine, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
- Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
- Aplikasyonda kadastral sınırlar geçerlidir.
- OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaaata başlanamaz.
- İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
- 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 ziyaretler(ie), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
- Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
- Metro hattı güzergahında yapılacak her türlü alt ve üst yapı işlemlerinde, ulaşım maksadı ile yapılacak geçişlerde ilgili kurum görüşü alınacaktır.
- Enerji nakil hattı altında kalan parsellerdeki yapılaşmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet kriterlerinin uygulanması zorunlu olup ilgili kurum görüşü alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.
- 154 kV Macunköy – Ankara II, Ankara Sanayi Odası – Esenboğa elektrik iletim hattının 14 – 15 nolu direkler arasındaki iletkenlerinin en büyük salınım konumunda en dış iletkenin yere izdüşümünden itibaren yatay elektrik emniyet mesafesi 10 m. olması; 1000 ton ve üzeri depolama amaçlı yakıt tankı yapılacak ise iletkenin maksimum salınımındaki izdüşüm ile depolama tankı arasında en az 30 m. mesafenin sağlanması zorunludur.
- 154 kV Macunköy – Ankara II, Ankara Sanayi Odası – Esenboğa elektrik iletim hattının 14 – 15 nolu direkler arasında düşey emniyet mesafesi, üzerine herkes tarafından çıkılabilen ve/veya eğik damlı yapılarda iletkenlerin en büyük salınım konumunda (yapının en çıkıntılı ölümüne çatı, anten, baca, vb.) en az 5 m, araç geçmesine elverişli yerlerde iletkenlerin en büyük salgılı yere olan düşey uzaklığı 8 m. olmalıdır.
- Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

- Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Isınmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Kimyasallar Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ve Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği, Toprak Kirliliği Yönetmeliği, Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğine uyulması gerekmektedir.
- ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
- OSB'den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde alıcı ortama deşarj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirlletici parametre değerleri; OSB evsel ve endüstriyel atıksu arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde, katılımcıdan, münferiden ön arıtma tesisi yapması istenecektir. 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.
- Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
- 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

- Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapılp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- OSTİM Organize Sanayi Bölgesi 4. derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ile “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- İnşaat aşamasında 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre 21/05/2003 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanan OSTİM Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
- Olası şişme sorunlarının en aza indirgenbilmesi için yapılaşma esnasında şişme ve oturma karakteristikleri dikkate alınmalı; hafif yapıların inşasında iklimsel koşullardan etkilenen ilk bir kaç metrenin dikkate alınması ve yapı temellerinin bu seviyenin altına indirilmelidir.
- Yapılaşma öncesinde olası kazı şevleri, şevin açıkta kalma süresi de dikkate alınarak ayrıntılı şekilde analiz edilmeli, analiz sonuçlarına göre uygun destek yapıları ve kazı yöntemleri (istinat, kademeli kazı, vb.) ile iyileştirilmeli ve şev aynaları uygun drenaj uygulamaları ile korunmalıdır.
- Ankara kilinin kumlu çakıllı seviyelerinden gelebilecek yeraltı suyunun temeli etkilememesi için her türlü yapılaşmada yeraltı suyu, uygun drenaj sistemiyle temelden uzaklaştırılmalı, suyun betona olan etkisini belirlemek için mutlak suretle fiziksel ve kimyasal analizler yapılmalıdır.
- Deprem Güvenliği Belirleme Raporlarının sonuç bölümünde belirtilen önlemler alınmalı; yapılar betonarme deprem perdeleri, kolon mantolaması ve temel alanlarının artırılması gibi güçlendirme yöntemleri ile güçlendirilmeli; yapıya yerleştirilmesi gerekli olan perdeler mimari olarak değerlendirilmeli; yapı takviyesinin yapılması durumunda takviyenin uygulama projelerinin hazırlanmasını müteakip hesap edilecek maliyet analizine göre yapının takviye edilmesinin uygun olup olmadığı ekonomik olarak da değerlendirilmelidir.

D. YAPILAŞMA KOŞULLARI

D.1. SANAYİ ALANLARI

Küçük Sanayi Parsellerinde:

- Yapı yüksekliği hmax=9.50 m. ve kat adedi kat=2 dir.
- Plan üzerinde aksi belirtilmedikçe en az parsel cephesi 10 metredir.
- Açık işliklerin etrafında 80 cm.den yüksek duvar çekilemez, ana binaya bitişik sundurma yapılamaz.
- Bir parselde birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamaz.
- OSTİM KSS’de bodrum katlarda parsel sınırından en az 5 metre çekilmek koşulu ile ön işliklerin altı da kullanılabilir.

(*) İşaretli Sanayi Alanlarında:

- En fazla Kat Alanı Kat Sayısı KAKSmax= Emax=1.00 olacaktır.
- Yapı yüksekliği (h) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
- En az ifraz koşulu 2000 m2, parsel cephesi 30 metredir.
- Parsellerde yapı yaklaşma mesafesi ve emsal koşulu içinde kalmak şartıyla aynı katılımcıya ait birden fazla yapı yapılabilir.

D.2. HİZMET VE DESTEK ALANLARI

- Ticaret Alanları ve Akaryakıt İstasyonları “Hizmet ve Destek Alanı” kapsamında % 10 oranı içinde değerlendirilecektir.

Laboratuvar:

- 42710 nolu ada içerisinde yer alan hizmet ve destek alanı içerisinde laboratuvar yer alacaktır. Bu alanda emsal E=1.00’dır ve Bölge Müdürlüğüne onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. şahıs ve kamu hisselerinin mülkiyeti OSTİM OSB tüzel kişiliğine geçmeden bu alanlarda imar ve inşaat uygulaması yapılamaz.

Ticaret Alanları:

- Ticaret alanlarında ticari birimler, bürolar, iş hani, katlı çarşı, yönetim birimleri ile ürünlerin sergilendiği ve satıldığı birimler yer alabilir.
- Bölgesel Ticaret Merkezi Alanında en az parsel büyüklüğü 5000 m2 olacaktır. Yapılaşma koşulları emsal E=1.50 hmax=serbesttir.
- Bölgesel Ticaret Merkezi Alanında kamu kuruluşları, ticari büro servisleri, ticaret merkezleri, satış ve servis tesisleri, dini tesisler, sosyal tesisler, basın yayın tesisleri ile ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseselerden mamul veya işlenmiş malzemelerden eşya imal edenler, montaj, tamir ve paketleme yapanlar yer alabilir.

Ticaret Alanı (43319 ada 1 nolu Parsel):

- 43319 ada 1 nolu parselde katılımcı veya kiracılara yönelik ticaret hizmetleri yer alabilir
- Kat Alanları Katsayısı=KAKS= 1.00 dir. Yapı yüksekliği (h) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir. En az ifraz koşulu 3000 m²; en az yaklaşma mesafeleri 10 m. dir.

Bakım ve Akaryakıt İstasyonu:

- Bakım ve Akaryakıt İstasyonlarında; “5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu”, 17/06/2004tarihli ve 25495 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği, “5307 Sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ve TS 11939 “Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)-İkmal İstasyonu- Karayolu Taşıtları İçin- Emniyet Kuralları”, TS 12820 “Akaryakıt İstasyonları –Emniyet Kuralları Mecburi Standart Tebliği” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

D.3. İDARİ VE SOSYAL/ SOSYAL DONATI ALANLARI

- Donatı alanlarında Bölge Müdürlüğüne onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Planda idari ve sosyal tesis olarak gösterilen alanlarda; çıraklık okulu, meslek okulu, bölge yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, PTT, sağlık tesisi gibi tesisler yer alabilir.
- Kültür Park alanında çekme mesafeleri ve emsal E=0.20 dahilinde kalmak şartıyla açık ve kapalı spor alanları, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, misafirhane, motel, lokanta, kafeterya, çok amaçlı salonlar (sinema, tiyatro, konferans, sergi, oyun, vb.) ile kültürel ve sosyal faaliyetleri içeren yapılar yer alabilir.

D.4. TEKNİK HİZMET ALANI

- Teknik Altyapı Alanlarında Bölgenin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb. tesisler) yer alabilir.
- 60202 nolu adada yer alan “Trafo ve Enerji Üretim Merkezi”nde enerji ihtiyacının karşılandığı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığından çevresel etkiler için izinleri alınan doğalgaza dayalı kombine çevrim santrali yer alır.

D.5. KONUT ADALARINDA

- Yol, genel otopark, yeşil alan (park, çocuk bahçesi, spor alanı), eğitim tesislerine ait alanlar OSTİM OSB tasarrufuna geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- Teknik altyapı alanı gerçekleşmeden iskan ruhsatı verilemez.
- Yapılar oturdukları tabi zeminin köşe kotlarının ortalamasından kot alacaktır. Meyil nedeni ile kot alınan noktanın altında iskan edilebilir yapı alanları çıkarsa bu alanlar inşaat alanına dahil edilecektir.
- Otopark gereksinimi kendi parseli içinde karşılanacaktır.
- Konut büyüklüğü en az brüt 100 m² olacaktır.
- Parselde birden fazla yapı yapılabilir. Yapılar arası mesafe h/2 den az olamaz. Ada çekme mesafeleri aşağıdaki tabloya göredir:

Ada	Emsal	Yükseklik (h)	Çekme Mesafeleri (m)		
			Ön	Yan	Arka
42705	1.5	Serbest	15	5	5
42706	1.5	Serbest	15	5	5
42708	1.5	Serbest	15	5	5
42724	1.5	Serbest	15	5	5
42728	E=1.75	Serbest	10	5	5
42729	E=1.75	Serbest	10	5	5