PLAN NOTLARI:

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Revizyon imar planı, plan hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Ekonomik ömrünü doldurmuş, yıkılıp yeniden yapılacak veya boş parsel üzerinde yeni yapılacak yapılarda;
   2.1. Çevre duyarlı, görüntü ve çevre kirliliği oluşturmayan ve ekolojik dengeyi bozmayan sanayi birimleri yer alacaktır.
   2.2. Enerji tasarrufuna yönelik yapı elemanları ve tasarımları kullanılacaktır. Ayrıca bu yapıların çatı kısımlarında yenilenbilir enerji kapsamında elektrik üretmek için fotovoltaik panellerin kullanılması zorunludur. Söz konusu yapı elemanlarının ve tasarımlarının denetimi ilgili idare tarafından sağlanacaktır.
3. Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSTİM Organize Sanayi Bölgesi sınırı yetki sınırdır.
4. "Birinci ve(ya) İkinci Derecede Stratejik Öneme Haiz Tesisler"e yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve izinlendirme aşamasında Genelkurmay Başkanlığının uygun görüşünün, OSTİM OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.
5. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve donatı alanları, OSTİM Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
6. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
7. Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Yangın Yönetmeliğine, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
8. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçmez.
9. Aplikasyonda kadastral sınırlar geçerlidir.
10. İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınırı ile uyumsuzluk göstermesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.
11. İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
12. OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
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 zilyetleri(ye), 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. Metro hattı güzergâhında yapılacak her türlü alt ve üst yapı işlemlerinde, ulaşım maksadı ile yapılacak geçişlerde ilgili kurum görüşü alınacaktır.
18. OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.
19. Enerji Nakli Hattı ve Enerji İletim Hattı güzergâhlarında 30/11/2000 gün ve 24245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır.
20. Enerji İletim Hattı güzergâhlarında yapılacak tüm yaşlaşmalardan önce TEİAŞ'ın muvafakatı alınacaktır. TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
21. 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.
22. 154 kV Macunköy – Ankara II, Ankara Sanayi Odası – Esenboğa elektrik iletim hattının 14 – 15 nolu direkler arasında düşey emniyet mesafesi, üzerine herhes 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.
23. Bu planda Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak ayrılan alanda 4691 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir.
24. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

25. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
26. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
27. ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsiz0ır" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
28. 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 kirletici 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.
29. 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.
30. Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
31. Bölgede kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

32. Parsel bazında detaylı zemin etüdleri yapılıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendiktan sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
33. OSTİM Organize Sanayi Bölgesi 4. derece deprem bölgesindedir. İnşaatta ve bütün zemin cinslerinde "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
34. İnşaat aşamasında 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre 21/05/2003 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan OSTİM Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
35. Olası şişme sorunlarının en aza indirgenebilmesi için yapılaşma esnasında şişme ve oturma karakteristikleri dikkate alınmalı; haff yapıların inşasında ikilmsel koşullardan etkilenen ilk bir kaç metrenin dikkate alınması ve yapı temellerinin bu seviyenin altına indirilmelidir.
36. 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 işletgilrimeli ve şev aynaları uygun drenaj uygulamaları ile korunmalıdır.
37. Ankara kilinin kumlu çakıllı seviyelerinden geldiklecek yeraltı suyunun temeli etkilememesi için her türlü yaşlaşmada yeraltı suyu, uygun drenaj sisteminiye temelden uzaklaştırılmalı, suyun betona olan etkisini belirlemek için mutlak surette fiziksel ve kimyasal analizler yapılmalıdır.
38. Deprem Güvenliği Belirleme Raporlarının sonuç bölümünde belirttiin önlemler alınmalı; yapılar betonarme deprem perdeleri, kolon mantolaması ve temel alanlarının arttırılması 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:

39. Yapı yüksekliği (Y_{TOPLAM}) =9.50 m. ve kat adedi kat=2 dir.
40. Plan üzerinde aksi belirtilmediğcen ar parsel cephesi 10 metredir.
41. Açık ışıklıkların etrafında 80 cm. den yüksek duvar çekilemez, ana binaya bitişik sundurma yapılamaz.
42. Bir parselde birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamaz.
43. OSTİM KSS'de bodrum katlarda parsel sınırından en az 5 metre çekilmel koşulu ile ön ışıklıkrin altı da kullanılabilir.

(*) İşareti Sanayi Alanlarında:

44. En fazla Kat Alanı Kat Sayısı KAKS= E=1.00 olacaktır.
45. Yapı yüksekliği (Y_{TOPLAM}) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
46. En az İfraz koşulu 2000 m^2, parsel cephesi 30 metredir.
47. Parsellerde yapı yaklaşma mesafesi ve emsal koşulu içinde kalmak şartıyla aynı katılımcıya ait birden fazla yapı yapılabilir.

(**) İşareti Sanayi Alanlarında:

48. Sanayi alanlarında Emsal/Kat Alanları Katsayısı=0.70 olacaktır.
49. Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği(Y_{TOPLAM})=serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekllik.)
50. Cephe genişliği en az 30 m., en az parsel büyüklüğü 3000 m^2 dir.
51. Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tabloda gibdir.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dâhil)			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

52. Ön çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4'den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3000-5000 m^2 parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

   G - D

   $I = \frac{D - X}{X}$ ------------Formülü ile hesaplanacaktır.

   D – X

   I = Katsayısı 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 çekime mesafesi toplamını gösterir.
53. 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 mükteseep olup söz konusu parselde yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yaşılaşma koşulları geçerlidir.
54. Birden fazla imar yoluna cephesi olar 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.

D.2. HİZMET VE DESTEK ALANLARI

55. OSB'de yer alan katılımcı veya kiracıların ihtiyacına yönelik eğitim, sağlık, ticaret, küçük ımalat ve tamirat hizmetleri yer alabilir.

   a) Ticaret, eğitim, sağlık hizmetleri yer alacağı alanlarda;
56. Kat Alanları Katsayısı: KAKS= 1.00'dir.
57. Yapı yüksekliği Yençok=15.50 metredir
58. En az İfraz koşulu 3000 m^2; en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.
59. Ticaret alanlarında Alışveriş Merkezi (AVM) yer alamaz.

   b) Küçük ımalat ve Tamirat Alanları:
60. Parsel büyüklüğü ve İfraz şartı en az 3000 m^2 dir.
61. Küçük ımalat ve tamirat alanlarında en az 10 m. açık çalışma alanı ayrılması, Yençok= 12 metreyi geçilmemesi şartı OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.
62. Ticaret Alanları ve Akaryakıt İstasyonları "Hizmet ve Destek Alanı" kapsamında % 10 oranı içinde değerlendirilecektir.

Ticaret Alanları:

63. Ticaret alanlarında ticari birimler, bürolar, iş hanı, katlı çarşı, yönetim birimleri ile ürünlerin sergilendiği ve satıldığı birimler yer alabilir.
64. Bölgesel Ticaret Merkezi Alanında en az parsel büyüklüğü 5000 m^2 olacaktır. Yapılaşma koşulları emsal E=1.50 V_{TOPLAM}=11 Kat (51.30 m) dir.
65. 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 gayrısıhhi müesseselerden mamul veya işlenmiş malzemelerden eşya imal edenler, montaj, tamir ve paketleme yapanlar yer alabilir.

Ticaret Alanı (43319 ada 1 nolu parsel):

66. 43319 ada 1 nolu parselde katılımcı veya kiracılara yönelik ticaret hizmetleri yer alabilir.
67. Kat Alanları Katsayısı=KAKS= 1.00 dir. Yapı yüksekliği Y_{TOPLAM}=15.50 m dir. En az İfraz koşulu 3000 m^2; en az yaklaşma mesafeleri 10 m. dir.

D.3. İDARİ VE SOSYAL/ SOSYAL DONATI ALANLARI

68. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
69. Donatı alanlarında Bölge Müdürlüğünce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
70. Çıraklık okulu, meslek okulu, OSB yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, İŞGEM gibi tesisler yer alabilir.

D.3. DİNİ TESİS ALANI

71. Aksi bir hüküm bulunmadıkça ibadethanelerde Yençok: serbesttir. Bağımsız bölüm oluşturulamaz.

D.4. TEKNİK HİZMET ALANI

72. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
73. Teknik Altyapı Alanlarında Bölgenin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb. tesisler) yer alabilir.
74. 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 santralı yer alır.

D.4. SPOR ALANI

75. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
76. Spor ve oyun İhtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere açık ve kapalı tesisler yer alabilir.

D.5. OSB/HDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU

77. 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.
78. 5105 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve İlgili Yönetmeliği,
    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.

D.5. KONUT ADALARINDA

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

Ada	Emsal	Yükseklik (Yençok)	Çekme Mesafeleri (m)		
			Ön	Yan	Arı
42705	1.5	14 Kat (41.95 m)	15	5	5
42706	1.5	14 Kat (37.00 m)	15	5	5
42708	1.5	13 Kat (36.40 m.)	15	5	5
42724	1.25	6 Kat (15.00 m.)	15	5	5
42728	1.75	17 Kat (48.20 m.)	10	5	5
42729	1.75	17 Kat (49.40 m.)	10	5	5