İVEDİK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

01.07.2021 TARİHİNDE ONAYLI REVİZYON 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, İvedik OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.
4. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanları ve donatı alanları, İvedik Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
5. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
6. Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
7. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
8. İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınırı ile uyumsuzluk göstermesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.
9. İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
10. OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
11. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
12. Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler(iye), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
13. Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
14. OSB'nin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
15. OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.
16. 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.
17. Enerji İletim Hattı güzergâhlarında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ'ın muvafakatı alınacaktır. TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
18. 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.
19. Planda gösterilen yeşil alanlar içerisinde yollara ve yapılara 5 m'den az yaklaşmamak koşulu ile trafo, su deposu vb tesisler yer alabilir.
20. Küçük sanayi yapıları yoldan kotlandırılacaktır. Diğer yapılar tabii zeminden kotlandırılacaktır. Bu durumda ±0.00 kotu yapı köşe kotları ortalamasıdır.
21. Çatı araları tesisat dışında, depolama ve iskân amacıyla kullanılamaz.
22. Binalarda enerji performansı Yönetmeliği'ne (rg deg. 1/4/2010-27539) uyulacaktır.
23. Açık işliklerin etrafına 50 cm'den yüksek duvar 150 cm den yüksek çit çekilemez.
24. Organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde plan değişikliğine konu ortak kullanım alanlarında şahıs ve kamu mülkiyetli hisselerin mülkiyeti OSB tüzel kişiliğine geçmeden imar ve inşaat uygulaması yapılamaz.
25. Organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde kooperatiflere tahsis edilmemiş alanlar dışında kalan ortak kullanım alanlarının mülkiyeti özel mülkiyete konu edilemez.
26. İş ve ticaret merkezlerinde inşaat emsaline bağlı kalmak kaydı ile birden fazla yapı yapılabilir.
27. Sosyal tesis alanlarında: kıraathane, lokanta, banka, sergi-teşhir salonları, toplantı ve tiyatro salonu, ptt, kreş, kütüphane vb. tesisler yer alabilir.
28. Sosyal tesis+ticaret alanlarında zemin katlar ticari kullanımlar, üst katlar sosyal tesisler olarak düzenlenebilir (en az % 50 sosyal tesis olacaktır)
29. Akaryakıt ve garaj alanlarında yapı yaklaşma sınırları dışında bekçi kulübesi ve kantar yapılabilir.
30. Aplikasyonda kadastral sınırlar geçerlidir. Ancak imar planı ile fiili durum arasında 1-2 metreye kadar olan kayıklıklarda imar planının plan değişikliği yapılmaksızın uygulama aşamasında düzeltilmesi hususunda ilgili idare yetkilidir.
31. Bölgede bulunan atölyelerin otopark ihtiyacı bölgeye ait otoparklardan karşılanacaktır.
32. Eğitim alanında (19150 ada, 2 nolu parsel) yer alacak kullanımlar ve oranları Ankara Valiliği ve ilgili birimlerince onaylanacak mimari proje ve vaziyet planına göre belirlenecektir.
33. Bu planda Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak ayrılan alanda 4691 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir.
34. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

35. Planlama alanında çevre kirletici tesisler yer alamaz.
36. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
37. ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
38. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
39. 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.
40. 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.
41. Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
42. 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

43. Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapılıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
44. İnşaat aşamasında **Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü** tarafından **29.04.2021** tarihinde onaylanan, İvedik Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
45. İvedik Organize Sanayi Bölgesi 4. derece deprem bölgesindedir. İnşaatta ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

D. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

46. 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.
47. 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
48. Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri, yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ' tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz
49. BOTAŞ boru hattı güzergâhında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında BOTAŞ ilgili işletme müdürlüğü gözetiminde teknik emniyet kriterlerinin sağlanması zorunludur. Kamulaştırma şeridi içinde hiçbir ağaçlandırma çalışması yapılmayacaktır.

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI

SANAYİ PARSELLERİ

50. Emsal: Kat Alanları Katsayısı=1.00'dir.
51. Yapı yüksekliği Yençok=serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik).
52. Cephe genişliği en az 30 m., en az parsel büyüklüğü 3000 m²dir.
53. Çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı	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	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001 – 7000	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001 – 10000	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001 – 20000	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001 – 30000	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001 – 40000	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001 – 50000	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001 – 100000	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001 – ……	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

54. 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 = 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.
55. 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.
56. 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.

KÜÇÜK SANAYİ TESİSİ PARSELLERİ

57. Onaylı küçük sanayi alanlarında var olan yapılaşma koşulları geçerlidir.
58. Küçük sanayi yapılarında bodrum kat yapılabilir. Bodrum kat ancak depolama amacı ile kullanılabilecektir ve otopark hesabına dahil edilmeyecektir.
59. Küçük sanayi yapılarında Yençok içinde kalmak, katta tek bağımsız bölüm olarak düzenlenmek ve kat yükseklikleri döşeme üstünden döşeme üstüne en az 3 m olmak kaydıyla kat adeti serbesttir.
60. 58 ve 59 nolu plan notları ivedik I., II ve III etap imar planları için de geçerlidir.
61. Küçük sanayi adalarında, işyeri adedi artırılmamak, 59. maddedeki kat yükseklikleri ile ilgili kayda uymak, bina ana giriş aksları veya bina cephe ortaları hizasındaki bordür kotu ±0.00 olmak koşuluyla parseller tevhit edilebilir. (Ada bazında tevhid yapılabilir)
62. Küçük sanayi yapılarında yençok:12.00 m'yi geçemez. Bu yapılarda cepheler 6 m ile 20 m. derinlikler 10 m ile 20 m arasında olacaktır. Bina cephesinden itibaren 4 mt'lik bahçe mesafeleri ±0.00 kotunda tesfiye edilebilir, kalan bahçe mesafesi %5'i geçmeden meyillerle yola bağlanacaktır.
63. İşyerlerinde dilatasyon olduğu durumlar dışında, parseller arasında tek ve müşterek duvar yapılabilir. Yapı bütününde "Yençok" farklılaştırılamaz.
64. Yola bakan bahçelerde bahçe duvarı yapılmamak, bina girişi en az 3 m. genişliğinde bir geçit bırakılmak kayıtlarıyla, 1 otoluk park için 16 m²yer ayrılacaktır.
65. Planlama alanında yer alan işkolları ağaç işleri, oto tamir bakım, makina, metal, plastik vb.'dir. Yapı adası bütününde farklı iş kolları yer alamaz.

HİZMET VE DESTEK ALANLARI

66. 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;
67. Kat Alanları Katsayısı: KAKS= 1.00'dir.
68. Yapı yüksekliği Yençok=15.50 metredir.
69. En az ifraz koşulu 3000 m²; en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.
70. Ticaret alanlarında Alışveriş Merkezi (AVM) yer alamaz.
   b. Küçük İmalat ve Tamirat Alanları:
71. Parsel büyüklüğü ve ifraz şartı en az 3000 m²'dir.
72. Küçük imalat 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.

OSB TİCARET ALANLARI

73. Plan üzerinde farklı bir koşul belirtilmediyse; KAKS:Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
74. OSB sınırları içerisinde ortak kullanım alanı niteliğindedir.
75. Ofis-büro, çarşı, konaklama tesisleri, kültür tesisleri; lokanta, restoran gibi birimler; banka gibi finans kurumları, çağrı merkezleri yer alabilir.
76. Alışveriş merkezleri (AVM) gibi kentsel hizmetler yer alamaz.

İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

77. Plan üzerinde farklı bir koşul belirtilmediyse; KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
78. 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.

OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

79. Plan üzerinde farklı bir koşul belirtilmediyse; KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

OSB SAĞLIK TESİSİ ALANI

80. Plan üzerinde farklı bir koşul belirtilmediyse; KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

DİNİ TESİS ALANI

81. Aksi bir hüküm bulunmadıkça ibadethanelerde Y ençok: serbesttir. Bağımsız bölüm oluşturulamaz.

TEKNİK ALTYAPI ALANI

82. Plan üzerinde farklı bir koşul belirtilmediyse; KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
83. OSB'nin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, güneş panelleri, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb tesisler) yer alabilir.

OSB/HDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU

84. Plan üzerinde farklı bir koşul belirtilmediyse; En fazla KAKS:Kat Alanları Katsayısı=1.00, en az parsel büyüklüğü 3000 m², her yönden cephe derinliği en az 40 m., yükseklik Yençok= 12.00 m ve 2 kat, yapı yaklaşma mesafeleri en az ön-yan-arka:10 metredir.
85. 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.
86. 5105 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve İlgili Yönetmeliği,
   5307 Sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu,
   Elektrik Piyasası Kanunu'nda 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.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE AİT PLAN NOTLARI:

1. 01.07.2021 tarihinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanan imar planı hükümleri ile 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.