

ARALIK, 2017



**GAZİANTEP OĞUZELİ - KÖRKÜN ORGANİZE SANAYİ
REZERV ALANI**

**1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

İçindekiler

1.Amaç Ve Kapsam	1
2.Planlama Alanının Genel Tanımı	1
2.1.Planlama Alanının Konumu Ve İlçe İçindeki Önemi	1
2.2.Ulaşım Bağlantıları	2
2.3.Yürürlükte Olan Planlardaki Durumu	3
2.4.Eğim Analizi	4
2.5.Mülkiyet Durumu	5
3.1/5000 Ölçekli Rezerv Alanı İlave Nazım İmar Planı	6
3.1.Plan Gerekçesi Ve Planı Yönlendiren Faktörler	6
3.1.1.Plan Gerekçesi Ve İlkeleri	6
3.2.Özel Koşullu Alan Sınırları	7
4.Planlan Kararları	7
5.Plan Notları	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

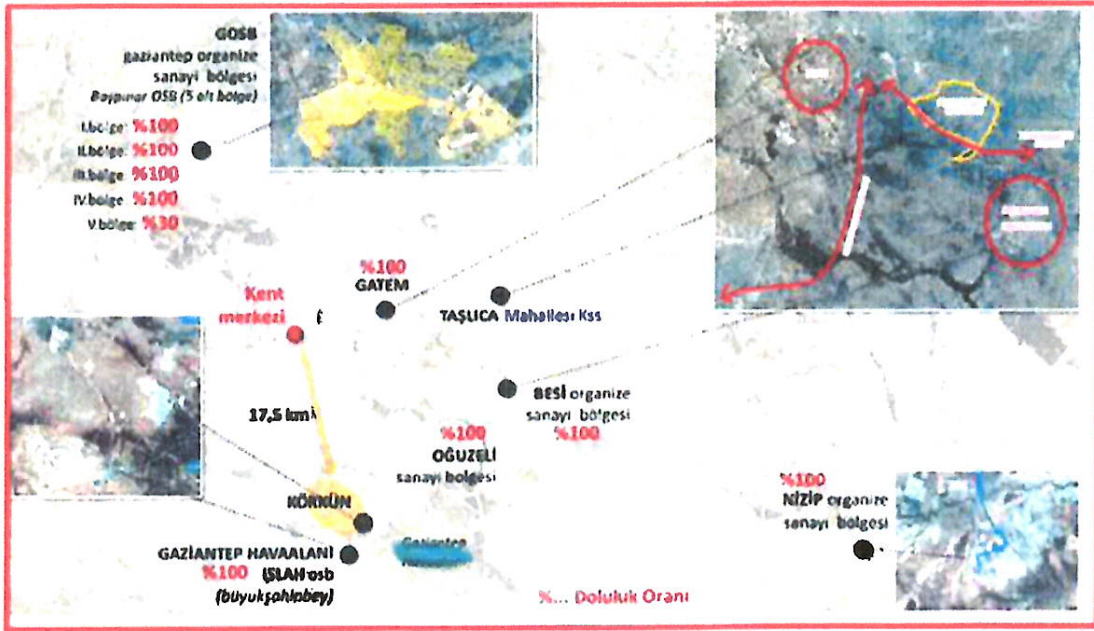
Kurulacak olan Organize Sanayi Rezerv Alanına yönelik İmar Planı çalışması; Gaziantep İli Oğuzeli ilçesi, Körkün Mahallesi sınırları dahilinde ilgili parselleri kapsamaktadır.

Planlama çalışmasının temel amacı; Gaziantep İli Oğuzeli ilçesi, Körkün Mahallesi sınırları dahilinde tesisin kurulacağı alana ilişkin kararların oluşturulması, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları kapsamında bölgede kurulacak tesisin sürdürülebilirlik ilkesi dahilinde; düzenli sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

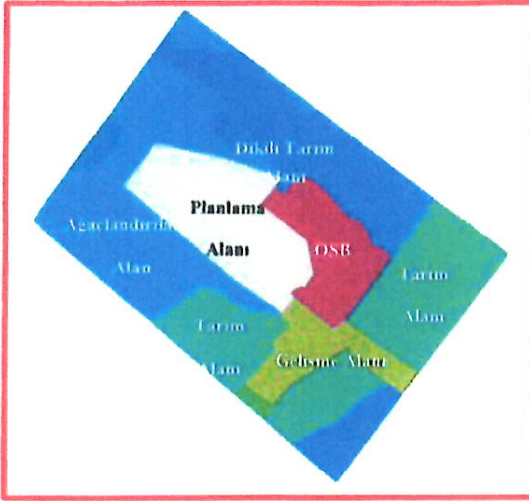
2.1. Planlama Alanının Konumu ve İlçe İçindeki Önemi

Gaziantep ili, Oğuzeli İlçesi, Körkün mahallesi sınırları içerisinde bulunan 168 hektar büyüklüğündeki planlama alanı, Gaziantep Havaalanı Islah Organize Sanayi Bölgesi'nin kuzeydoğusunda, Gaziantep Havaalanının ise kuzeybatısında yer almakta olup kent merkezinin ise 17,5 km uzağında yer almaktadır.



Resim 1 : Gaziantep Sanayi Bölgeleri

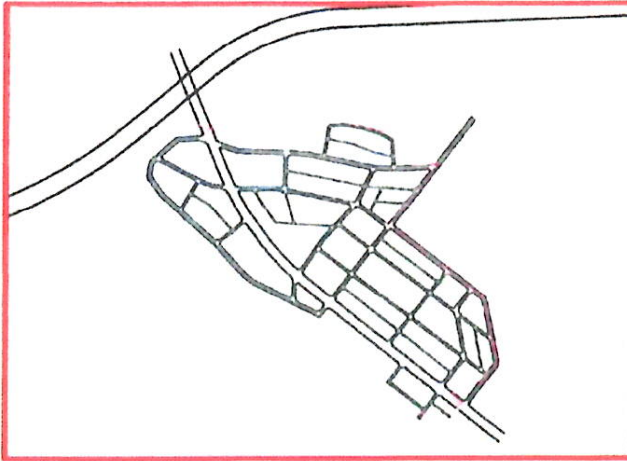
Planlama alanının yakın çevre arazi kullanımına bakıldığında; doğusunda yerleşik organize sanayi bölgesi ve kentsel gelişim alanı, güneyinde ağaçlandırılacak alan ve tarım alanı, batısında ağaçlandırılacak alan ve kuzey doğusunda organize sanayi bölgesi, kuzey batısında ise dikili tarım alanı ile ağaçlandırılacak alan yer almaktadır. Planlama alanının %7'si mera alanı, %93'ü ise ağaçlandırılacak alandır.



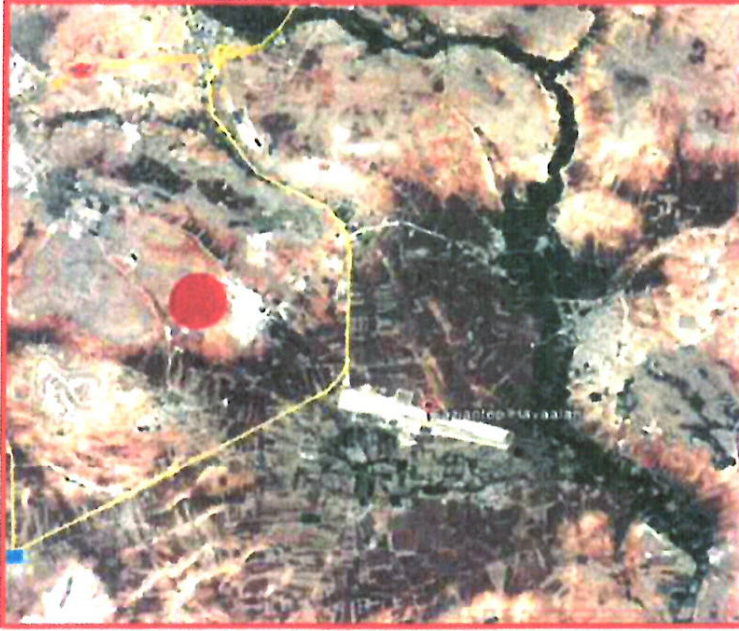
Resim 2 : Planlama Alanı Yakın Çevresi

2.2.Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı, kuzeyinde yer alan kent merkezine 17,5 km, güneydoğusunda bulunan Gaziantep havalimanına ise 7,5 km uzaklıkta olup ulaşılabilirlik açısından önemli bir noktadadır. Alanın yoğunluğunun ve çevresinin yoğunlukla ağaçlandırılacak alan fonksiyonunda olması, ulaşım bağlantılarının sınırlı olmasını gerekli kılmaktadır. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da önerildiği üzere, planlama alanının kuzey- batı sınır hattına denk gelecek şekilde 100 m genişliğinde erişme kontrollü otoyolu, planlama alanının orta hattına denk gelecek şekilde 50 m genişliğinde alana hizmet edecek temel ulaşım aksları bulunmakta ve referans alınmaktadır.



Resim 3 : Ana Ulaşım Arteri



Resim 4 : Planlama Alanı Çevre Ulaşım Bağlantıları

2.3.Yürürlükte Olan Planlardaki Durumu

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

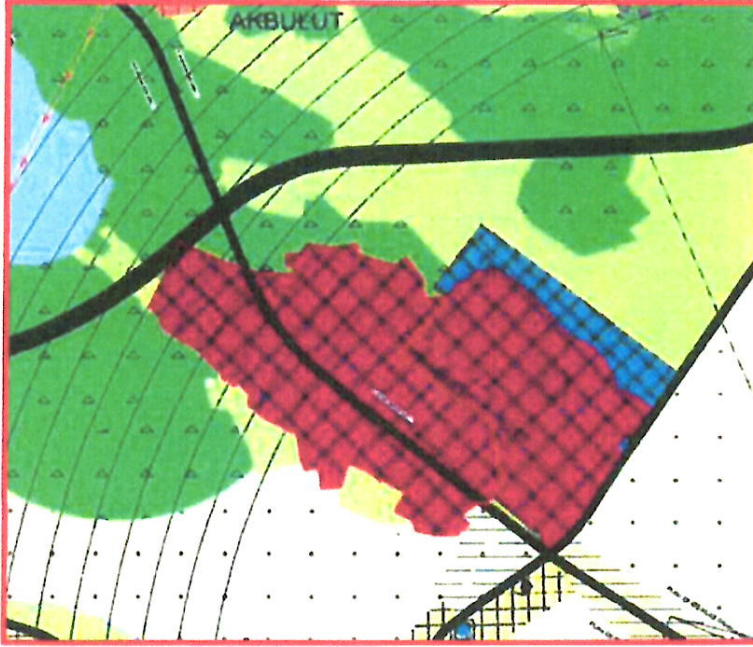
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre planlama alanı, ağaçlandırılacak alan sınırında yer almakta olup alanın ortasından kuzey-güney doğrultulu geçen erişme kontrollü otoyolu planlanmaktadır. Planlama alanının doğu komşusunda ise küçük ve orta ölçekli sanayi bölgesi planlanmıştır.



Resim 5 : 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/25.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı:

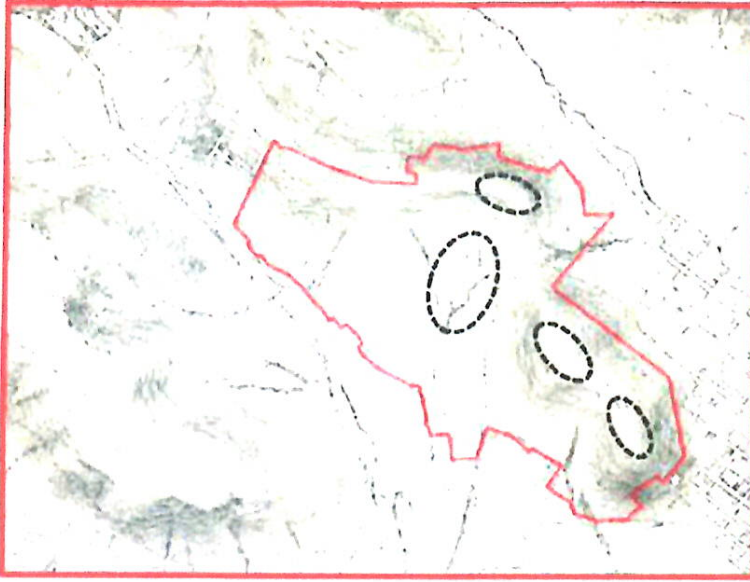
1/25.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'na göre planlama alanı, organize sanayi bölgesi lejandında yer almakta olup alanın batı sınırından kuzey-güney doğrultulu 100 m genişliğinde erişme kontrollü otoyolu, doğu-batı doğrultulu ise 50 m'lik yol geçmektedir.



Resim 6 : 1/25.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı

2.4.Eğim Analizi

Planlama alanında eğimin arttığı ve yer yer vadi alanlarının olduğu alanlar gözlemlenmiştir. Söz konusu alanlarda planlama ilkesi olarak zirve ve vadi noktalarına büyük park ve yeşil alanlar planmış olup sürekliliğinin sağlanmasına da dikkat edilmiştir.



Resim 7 : Eğim Durumu

2.5.Mülkiyet Durumu

Alanın büyük çoğunluğunu 4846 parsel numaralı maliye mülkiyeti oluşturmakta olup, 1.505.150,14 m² büyüklüğündedir. Planlama sınırının kuzey sınırını oluşturan alan ise mera niteliğinde olup 128,577.04 m² büyüklüğündedir. Kalan alanlar şahıs ve şahıs çok hisseli mülkiyetlerindeki toplam 8 parselden oluşmaktadır. Alanın toplam büyüklüğü 168 hektardır.



Resim 8 : Mülkiyet Durumu

Mülkiyet	Parsel No	Adet	Alan(m2)	
Mera		783	1	128,557.04
Maliye		4846	1	1,505,150.14
Şahıs	516, 517, 518, 535, 536, 585	6		36,214.99
Şahıs Çok Hisseli		515,999	2	14,342.59
TOPLAM		521628	10	1,684,264.76

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ REZERV ALANI İLAVE NAZIM İMAR PLANI

3.1. Plan Gerekçesi ve Planı Yönlendiren Faktörler

3.1.1. Plan Gerekçesi ve İlkeleri

Gaziantep bölgenin sanayi başkenti ve merkezi konumundadır. İlde yer alan; Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi, GATEM, Besi Organize Sanayi Bölgesi, Oğuzeli Sanayi Bölgesi, Gaziantep Havaalanı İslah Organize Sanayi Bölgesi ve Nizip Organize Sanayi Bölgesinin, doluluk oranlarının yaklaşık %100 olduğu(GOSB V. Bölge haricinde: doluluk oranı %30) bilinmektedir (Gaziantep Ticaret Odası, 2016).

Buna göre planlama alanı, fonksiyonel süreklilik ve altyapı bağlantısı sağlanacak şekilde Gaziantep/Oğuzeli-Havaalanı Organize Sanayi Bölgesi'nin batı ucuna eklenerek ilin ve bölgenin sanayi ihtiyacını karşılayacak ilave bir sanayi alanı olarak planlanmaktadır.

1/5000 Ölçekli Körkür Mahallesi Rezerv Alanı İlave Nazım İmar Planı 168 ha'lık bir alanı kapsamakta olup; bölgede yapılan araştırma, değerlendirme çalışmalarının sonuçları ve gelişme potansiyelleri doğrultusunda bölgeye yüklenmesi öngörülen işlevler plan kararlarına yansıtılmıştır.

Yukarıda tariflenen gerekçeler doğrultusunda planlamayı yönlendiren faktörler şu şekilde ele alınmıştır:

- Mevcut ulaşım aksı
- Havaalanı Organize Sanayi Bölgesi
- Eğitim

Plan ilkeleri, tasarım ve uygulama sürecinde proje alanı bütününde mekânsal, işlevsel ve görsel uyumun sağlanabilmesi için bütüncül bir çerçeve sunmaktadır. Plan ilkeleri, projenin 1/1000 tasarım aşamasında kullanılmak üzere proje alanı ve çevresiyle ilişkisi, fiziksel yapı, teknik ve sosyal altyapı ve kullanım ilişkileri konusunda referans oluşturmaktadır. Bu amaçla, birbirleriyle ilişkili olarak 4 temel konu başlığı altında plan kılavuzu hazırlanmıştır:

- Kentsel Çalışma Alanları
- Kentsel Sosyal Altyapı Alanları
- Açık ve Yeşil Alanlar
- Teknik Altyapı Alanları

3.2.Özel Koşullu Alan Sınırları

Planlama alanında özel koşullu alan sınırlarını; Havaalanı-Uçuş Koridoru Koruma Kuşağı ile Sağlık Koruma Bandı oluşturmaktadır.

Buna göre Havaalanı-Uçuş Koridoru Koruma Kuşağı; planlama alanının doğu ve kuzey sınırını içine alan havaalanı uçuş koridoru, alan için sınırlandırıcı bir faktördür. Buna göre “Havaalanları Çevresindeki Doğan Mânialar Üzerinde Yapılaşma Kuralları” gereğince planlama alanı, hmax:6.50 olacak şekilde planlanacaktır.

Sağlık koruma bandı ise; 17.02.2011 tarihli ve 6359 sayılı “Çevre ve Toplum Sağlığını Olumsuz Etkileyebilecek Gayrisihhi Müesseselerin Etrafında Bırakılacak Sağlık Koruma Bandı Mesafesi Belirlenmesi Hakkında Yönerge” gereğince;

Planda sağlık koruma bandı olarak gösterilen alan bir planlama eşiği olarak; müessesenin çevreye olan zararlı etkisi dikkate alınarak tesis etrafında bırakılması gereken iskân dışı alanını ifade eder. Derinliği ortalama 50 m(planlama alan sınırının şekli ve arazi kullanım fonksiyonu dikkate alınarak değişkenlik gösterebilmektedir) olacak şekilde toplamda 17 hektar büyüklüğündeki Sağlık Koruma Bandı, bölgenin iklim ve toprak yapısına göre ağaçlandırılacaktır.

4. PLANLAN KARARLARI

Proje alanı için belirlenen ilkeler ve plan kararları doğrultusunda, 1/1000 Ölçekli Gaziantep Oğuzeli-Körkün Rezerv Alanı İlave Uygulama İmar Planı alan kullanım dağılımı gerçekleştirilmiş; Kentsel Çalışma Alanları yanında; Kentsel Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar ve Teknik Altyapı Alanlarına da yer verilmiştir.

Planlama alanında tablo 2'ye göre; 12,793.39 m² Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı, 24,183.30 m² Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi), 2,870.17 m² Cami Alanı, 20,909.17 m² Sosyal Tesis Alanı, 5,908.32 m² Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı, 5,133.10 m² Sağlık Tesisi Alanı, 124,018.73 m² Park Alanları, 3,390.23 m² Kapalı Spor Tesisi Alanı, 6,890.62 m² Enerji Üretim Alanı, 18,037.57 m² Ticaret Alanı(Hizmet Destek), 164,338.60 m² Sağlık Koruma Bandı, 960,504.89 m² Sanayi Tesis Alanı, 335,287.12 m² Yol (Refüj dâhil) bulunmaktadır.



FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	ORAN(%)
Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı	12,793.39	0.76
Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi)	24,183.30	1.44
Cami Tesis Alanı	2,870.17	0.17
Sosyal Tesis Alanı	20,909.17	1.24
Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesis Alanı	5,908.32	0.35
Sağlık Tesis Alanı	5,133.10	0.30
Park Alanları	124,018.73	7.36
Kapalı Spor Tesis Alanı	3,390.23	0.20
Enerji Üretim Alanı	6,890.62	0.41
Ticaret Alanı	18,037.57	1.07
Donatı Toplam	224,134.60	13.31
Sağlık Koruma Bandı	164,338.15	9.76
Sanayi Tesis Alanı	960,504.89	57.03
Yol (Refüj Dahil)	335,287.12	19.91
Planlama Alanı	1,684,264.76	100.00

Tablo 2: Alan Dağılımı

Kentsel Çalışma Alanları:

Kentsel Çalışma Alanları kapsamında;

- Sanayi Tesis Alanları,
- Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı,
- Ticaret Alanları planlanmıştır.

Sanayi Tesis Alanları

Sanayi tesisi kullanımı 990,254.06 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %58.79'luk kısmını oluşturmaktadır. Planda sanayi alanı olarak gösterilen alanlarda sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesisler yer alabilir.

Yapılaşma koşulları,

- (KAKS: kat alanı katsayısı) maksimum emsal E=1 olacaktır.

- Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (h): 6.50 m olacaktır.
- Minimum parsel büyüklüğü: 3000 m2 olacaktır.

Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı

Belediye Hizmet Alanı kapsamında yer alacak olan akaryakıt ve servis istasyonu kullanımı 12,837.28 bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.76'lık kısmını oluşturmaktadır. Plan sınırı içerisinde güneyde ve kuzeyde olmak üzere 2 adet akaryakıt ve servis istasyonu alanı yer almaktadır.

Akaryakıt ve servis istasyonu alanları; akaryakıt + LPG bakım satış istasyonu ve garaj alanı araçlarının akaryakıt, yağ basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, taşıtlarla ilgili bazı basit teçhizat hizmetlerinin verilerek; bakım, onarım, yağlama, yıkama gibi işlerin yapıldığı ve araçların park etmelerine elverişli şekilde düzenlendiği, içerisinde yük terminali ve depoları bulunduran alanlardır. İstasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

Akaryakıt ve LPG istasyonunda ; “ 5105 sayılı petrol piyasası kanunu ve ilgili yönetmeliği , “5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanunu’nda değişiklik yapılmasına dair kanun” ve 07.08.2003 gün ve 25192 sayılı resmi gazetede yayınlanan yönetmelikle değişik “Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) ile Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonları”nın Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik”, TS 11939 “Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) – İkmal İstasyonu – Karayolları Taşıtları İçin – Emniyet Kuralları”, TS 12820 “Akaryakıt İstasyonları – Emniyet Kuralları Mecburi Standart Tebliği”, “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

Ticaret Alanları

ise; 18,037.57 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %1.07'lik kısmını oluşturmaktadır. Planda ticaret alanı olarak gösterilen alanda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri yer alabilir.

Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Kentsel Sosyal Altyapı Alanları kapsamında;

- Sosyal Tesis Alanı,
- Sağlık Tesis Alanı,
- Eğitim Alanı,

- Spor Tesis Alanı,
- İbadet Alanı planlanmıştır.

Sosyal Tesis Alanları

21,704.40 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %1.29'luk kısmını oluşturmaktadır. Planda, sosyal tesis alanı olarak gösterilen alanlarda: sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kurs, toplum merkezi, sergi alanı, kafeterya, güvenlik, bölge yönetimi, vb. tesisler ile gibi tesisler yer alabilir.

Sağlık Tesis Alanı

5,133.10 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.30'luk kısmını oluşturmaktadır. Planda, sağlık tesis alanı olarak gösterilen alanlarda: hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik gibi tesisler yer alacaktır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar için Sağlık Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Eğitim Alanı

6,866.37 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.41'lik kısmını oluşturmaktadır. Planda eğitim alanı olarak gösterilen alanda; İş yerlerinin çeşitli alanlarda ihtiyaç duyduğu ara elemanı yetiştirmek amacıyla, 'Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı' yer alacaktır.

Spor Tesis Alanı

3,402.73 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.20'lik kısmını oluşturmaktadır. Planda spor alanı olarak gösterilen alanlarda; kent ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli spor oyun alanları ve kullanıcıların ihtiyaçlarına yönelik duş, tuvalet, giyinme kabinleri, kafeterya gibi spor amaçlı yapılar yer alacaktır.

İbadet Alanı

2,870.17 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.17'lik kısmını oluşturmaktadır. Planda ibadet alanı olarak gösterilen alanlarda cami, mescit gibi ibadet amaçlı tesisler yer alacaktır.

Açık ve Yeşil Alanlar

Açık ve Yeşil Alanlar kapsamında Park Alanları planlanmıştır.

Park ve Yeşil Alan

Park ve Yeşil Alan kullanımı 122,408.65 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %7.27'lik kısmını oluşturmaktadır. Planda park ve yeşil alan olarak gösterilen alanlarda; rekreasyon ve dinlenme amaçlı park ve yeşil alanlar, oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, park-dinlenme alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, piknik

alanları yer alacaktır. Ayrıca alanın iki ucunda tasarlanmış olup 1/1000 Uygulama İmar Plan'ında yapılacak ada içi çözümlerle yeşil aksın sürekliliği sağlanacaktır. Teknik Altyapı Alanları

Teknik Altyapı Alanları kapsamında;

- Ulaşım,
- Enerji Üretim Alanı,
- Atıksu Tesisi Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi) planlanmıştır.

Ulaşım

Yol kullanımı 305,338.37 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %18.13'lük kısmını oluşturmaktadır. Planlama alanında ulaşım kararları alınırken öncelikli olarak; üst ölçekli plan kararlarından gelen ve alanı doğu-batı doğrultulu kesen 50 m'lik yol referans alınmıştır. Daha sonra söz konusu 50 m'lik yola alanı çevreleyen 25 m'lik yol askı olarak planlanmıştır. Son olarak da sanayi parsellerinin servis alması ve yol hiyerarşisinin sağlanması açısından ise 25 m'lik yola bağlanan 20 m ve 15 m'lik yollar planlanmıştır.

Enerji Depolama Alanı

6,890.62 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.41'lik kısmını oluşturmaktadır. Planda enerji depolama alanı olarak gösterilen alanlarda bölgenin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (indirici merkez, enerji üretim - dağıtım ve depolama tesisi, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb. tesisler) yer alabilir.

Atıksu Tesisi Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi)

24,183.30 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %1.44'lük kısmını oluşturmaktadır. Planda arıtma tesisi alanı olarak gösterilen alanda arıtma üniteleri ile tesisin faaliyeti için gerekli üniteler yer alacaktır. Ayrıca, her türlü çamur kurutma ve yakma tesisi, atık ayırma tesisi, düzenli ve düzensiz depolama tesisleri ve bilumum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.

5. PLAN NOTLARI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yönelik Plan hükümleri şöyledir;

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDAN YALNIZCA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ YETKİ SINIRINDADIR.
2. TÜM İŞLETMELERDE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ'NE, YANGIN YÖNETMELİĞİ'NE, OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

3. APLİKASYONLARDA KADASTRAL SINIRLAR GEÇERLİDİR.
4. HER İŞLETMENİN OTOPARK VE SOSYAL TESİSLERİ KENDİ ORGANİZE SANAYİ PARSELİ İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR. OTOPARK ALANLARI PLANLANIRKEN OTOPARK MEVZUATI KRİTERLERİ GEÇERLİDİR.
5. İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ MEVZUATI HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. KARAYOLU KENARINDAKİ TESİSLERDE (TİCARET, BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU, VB.) KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
7. OSB SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARIN MÜLKİYETİ OSB TÜZEL KİŞİLİĞİNE GEÇMEDEN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.
8. SAĞLIK BAKANLIĞI TEMEL SAĞLIK HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.05.2005 GÜN VE B100TSHO100004 SAYILI YAZILARINA İSTİNADEN SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR. SAĞLIK KORUMA BANDI BÖLGENİN İKLİM VE TOPRAK YAPISINA GÖRE AĞAÇLANDIRILACAKTIR.
9. BIRAKILACAK SAĞLIK KORUMA BANDINDAN SONRA İÇE DOĞRU 50 METRELİK KUŞAK İÇERİSİNDE BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI VE SAĞLIK BAKANLIĞI ARASINDA 19.09.2003 TARİHİNDE İMZALANAN "ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ MÜLKİYET SINIRLARI İÇİNDE BIRAKILACAK SAĞLIK KORUMA BANDI İÇİN UYGULANACAK ESAS VE USULLERE DAİR PROTOKOL" DE BELİRTİLEN SANAYİ TESİSLERİ DIŞINDAKİ TESİSLERE YER VE İZİN VERİLMEMEYECEKTİR.
10. ENERJİ NAKİL HATLARI İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
12. HAVAALANI MANİA PLANLARI VE PLAN NOTLARI, 23.09.1993 TARİHLİ VE B110SGH0120001/3706 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİDEKİ DOĞAN MANİALAR ÜZERİNDE YAPILAŞMA KURALLARI İÇEREN SHT-150/5300 HAVACILIK TALİMATI, 24.07.2012 TARİH VE B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN BAKANLIĞIMIZCA YAYINLANAN GENELGE DİKKATE ALINMALIDIR. BUNA GÖRE HMAX:6.50 OLACAKTIR.



13. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Çevresel Tedbirler

1. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARTILAN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ENDÜSTRİYEL KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ ISINMADAN 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, HAFRIYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

2. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLERE İÇİN “ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR” VEYA “ ÇED OLUMLU KARARI ” BELGESİNİ ALMAK VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. 20.OSB'DEN KAYNAKLANAN EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SULAR SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ ALICI ORTAMA DEŞARJ STANDARTLARINA GÖRE ARITILDIKTAN SONRA DEŞARJ EDİLECEKTİR. ANCAK, SANAYİ TESİSLERİNDEN KAYNAKLANAN ATIK SULARIN KİRLİTİCİ PARAMETRE DEĞERLERİ; OSB EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SU ARITMA TESİSİNE AİT GİRİŞ ATIK SUYU DİZAYN PARAMETRE DEĞERLERİNİN ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE, KATILIMCIDAN, MÜNFERİDEN ÖN ARITMA TESİSİ YAPMASI İSTENECEKTİR.

3. OSB'DEN KAYNAKLANAN, AMBALAJ VE AMBALAJ ATIKLARI KONTROL YÖNETMELİĞİ'NE, ATIK

YAĞLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ 'NE, ATIK PİL VE AKÜMÜLATÖRLERİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NE, BENZİN VE MOTORİN YÖNETMELİĞİ ' NE, MADEN KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ'NE MADEN KANUNU'NUN (A) GRUBU MADENLERİ İLE İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE, KENTSEL ATIK SU ARITMA YÖNETMELİĞİ'NE ENDÜSTRİYEL TESİSLERDEN KAYNAKLANAN HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NE VE ÇEVRESEL ETKİ

DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ'NE TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

4. OSB'NİN ATIK VE TEHLİKELİ ATIKLARININ TOPLANARAK; ARA DEPOLAMASI, TAŞINMASI VE BERTARAF ÜNİTESİ KURULMASI İSTENDİĞİNDE, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR. KATI ATIKLARIN BERTARAFI İÇİN İLGİLİ BELEDİYELERDEN TAAHHÜTNAME YAZISI ALINMASI GEREKMEKTEDİR. 23.SANAYİ PARSELLERİNDE TEHLİKELİ ATIKLARIN GEÇİCİ DEPOLANMASI DURUMUNDA; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

5. DİĞERLERİNE GÖRE KİRLETİCİ ÖZELLİĞİ FAZLA OLAN TESİSLERE BÖLGENİN ORTA KISIMLARINDA YER VERİLECEK VE KURULMASI TEMİN EDİLECEKTİR.

6. BÖLGENİN TABAN SUYU VE YÜZEYSEL SULARIN DRENAJINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASI VE ATIK SULARIN ARITILDIKTAN SONRA TAHLİYE KANALINA BAĞLANMASI ZORUNLUDUR.

7. PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE DERELERE BAĞLANAMAZ. 19.03.1979 GÜN VE 13783 SAYILI

GAZETEDE YAYINLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLAMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLAR HAKKINDA YÖNETMELİK " HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8. BÖLGEDE KURULACAK TESİSLERİN, KURULMASI VE FAALİYETLERİ SIRASINDA 1593 SAYILI UMUMİ HİFSİHHA KANUNU İLE YÜRÜRLÜLÜKTEKİ İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9. 09.09.2009 TARİH VE 27344 SAYILI "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA

YÖNETMELİĞİ" DİKKATE ALINARAK; HAMMADDE STOKLAMALARININ, ÇEVRE, GAZ VE DUMANDAN OLUMSUZ ETKİLENMEYECEĞİ ŞEKİLDE GEREKEN TEDBİRLERİ ALINMASI SAĞLANACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE KAVŞAKLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

2. KESİN KAVŞAK KARARLARI VE ETÜTLER 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLECEKTİR.
3. BU PLANLAR ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ.
4. YAPILAŞMA VE UYGULAMA KOŞULLARI VE DİĞER HUSUSLAR 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.



Y. Şehir Plancısı



Şehir Plancısı