

## **OSB İlave ( Onaylı Sınır)- Revizyon İmar Planı Plan Notları:**

### **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. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanları ve donatı alanları, Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
4. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
5. Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
6. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
7. İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınırı ile uyumsuzluk göstermesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.
8. İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
9. OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
10. Çanakkale Valiliği İl Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 16.12.2016 tarihli ve 165 sayılı yazısına istinaden "OSB alanının Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Ezine Meslek Yüksek Okulu tel çit sınırı ile komşu olan parsel sınırlarından içeriye doğru 25 metre, Ezine Ayvıcık Karayolu sınırında yine içeriye doğru 50 metre, diğer yönlerden ise 20 metre sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması" sağlık koruma bandı bırakılacak; bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırılacaktır.
11. Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içe doğru 50 /metrelik kuşak içerisinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Sağlık Bakanlığı arasında 19/09/2003 tarihinde imzalanan Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokolde belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.
12. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
13. 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(ie), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
14. Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
15. OSB'nin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
16. OSB içinde kalan Akçin Çayı ve kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez. Organize Sanayi Alanı içerisinde inşa edilecek olan köprü için inşaat aşamasında ayrıca DSİ'den onay alınması gerekmektedir.
17. 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.
18. Enerji İletim Hattı Güzergâhında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ'ın muvafakati alınacaktır. TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
19. 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.
20. Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir.

21. 17.05.2005 tarih ve 25818 sayılı Resmî Gazete ‘de yayımlanan “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” madde 21. (b) bendinde Ek-2’de belirtilen faaliyetlerin yapımı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün iznine tabi olduğunda bu listede yer alan faaliyetler için Orman ve Su İşleri Bakanlığınca belirlenecek başvuru formu çerçevesinde Orman ve Su İşleri Bakanlığına müracaat edilecektir.
22. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

## **B. ÇEVRESEL TEDBİRLER**

23. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
24. ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
25. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
26. 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 kirlitici 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.
27. 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.
28. Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
29. OSB’de 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**

30. Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
31. İnşaat aşamasında Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından 25.10.2016, 07.07.2016 ve 06.08.2021 tarihinde onaylanan, Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
32. Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi birinci derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

## D. YAPILAŞMA KOŞULLARI

### D.1. SANAYİ PARSELLERİ

33. Emsal: Kat Alanları Katsayısı = 1,00 dir.  
 34. Yapı yüksekliği  $Y_{ençok}$ =serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik).  
 35. Cephe genişliği en az 30 m, en az parsel büyüklüğü 3000 m<sup>2</sup> dir.  
 36. Çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

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

37. Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4'ten az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 m bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3000 –5000 m<sup>2</sup> parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

$$I = \frac{G-O}{D-X}$$

Formülü ile hesaplanacaktır.

I = Katsayı 4'ten 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.

38. 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.

39. .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.

## **D.2. OSB TİCARET ALANLARI**

40. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik  $Y_{en\check{c}ok}$ =15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
41. OSB sınırları içerisinde ortak kullanım alanı niteliğindedir.
42. Ofis-büro, çarşı, konaklama tesisleri, kültür tesisleri; lokanta, restoran gibi birimler; banka gibi finans kurumları, çağrı merkezleri yer alabilir.
43. Alışveriş merkezleri (AVM) gibi kentsel hizmetler yer alamaz.

## **D.3. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI**

44. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik  $Y_{en\check{c}ok}$ =15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
45. Çıracılık 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.4. OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

46. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik  $Y_{en\check{c}ok}$ =15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

## **D.5. DİNİ TESİS ALANI**

47. Aksi bir hüküm bulunmadıkça ibadethanelerde  $Y_{en\check{c}ok}$ : serbesttir. Bağımsız bölüm oluşturulamaz.

## **D.6. TEKNİK ALTYAPI ALANI**

48. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik  $Y_{en\check{c}ok}$ =15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
49. OSB'nin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, güneş panelleri, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb tesisler) yer alabilir.

## **D.7. ARITMA TESİSİ ALANI**

50. Plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, yapı yaklaşma mesafesi 5 metre ve yükseklik  $Y_{en\check{c}ok}$ =10,50 m olacaktır.
51. Arıtma üniteleri ile tesisin faaliyeti için gerekli üniteler yer alır. Ayrıca, her türlü çamur kurutma ve yakma tesisi, atık ayırma tesisi, düzenli ve düzensiz depolama tesisleri ve bilimum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.

#### **D.8. SPOR ALANI**

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