

601 099.01

J26-d-14-d-3-b

PLAN 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 sınırındır.
3. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanları ve donatı alanları, Emirdağ 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 inşaat başlanamaz.
10. T.C.Emirdağ Kaymakamlığı, Sağlık Grup Başkanlığının 24.01.2007 tarihli ve 29 sayılı yazısına istinaden 50 m. sağlık koruma bandı bırakılacak; bölgenin iklim yapısına göre açığlandırılacaktır.
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(eye), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
14. Yüzeysel suların toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
15. OSB'nin taban suyu ve yüzeysel sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
16. OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.
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 güzergâhlarında yapılacak çalışmaların 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. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

21. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
22. ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarının taahhütlerine uyulması zorunludur.
23. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
24. 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 kiletici 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.
25. 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.
26. Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
27. OSB'de kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hijzısıfına Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

28. Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapılar, temel biçimleri, yapı statığı ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
29. İnşaat aşamasında Afyonkarahisar Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 13/05/2016 tarihinde onaylanan, Bakanlıkça da 13/07/2016 tarihinde vize edilen Emirdağ Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
30. Emirdağ Organize Sanayi Bölgesi 2. derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

D. YAPILAŞMA KOŞULLARI

D.1. SANAYİ ALANLARI

31. Emsâl: Kat Alanları Katsayısı=0.70'dir.
32. Yapı yüksekliği Yençok=serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik).
33. Çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı (m2)	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırlarından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 - 5000	A	8	7	7	1	2	2
5001- 7000	B	12	8	8	2	2.5	2
7001-10000	C	13	10	12	3	3	3
10001-20000	D	15	10	15	4	4	4
20001-30000	E	20	12	20	5	4	5
30001-40000	F	25	15	20	5	5	5
40001-50000	G	27	15	20	5	5	5
50001-100000	H	30	15	25	6	5	6
100001-	I	33	18	30	10	6	7

34. 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;

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

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.

35. 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.

D.2. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

36. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=serbesttir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.
37. Çıkraklı okulu, meslek okulu, OSB yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar gibi tesisler yer alabilir.

D.3. TEKNİK ALTYAPI ALANI

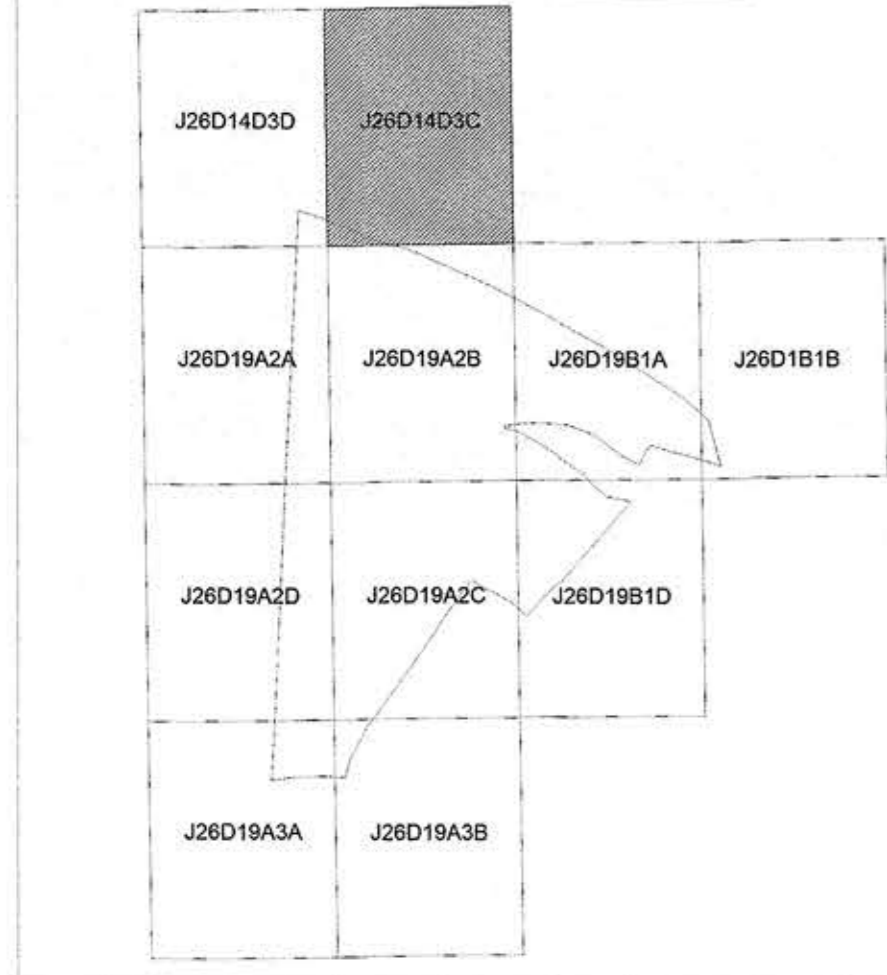
38. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=serbesttir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.
39. OSB'nin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, güneş panelleri, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb tesisler) yer alabilir.

D.4. ARITMA TESİSİ ALANI

40. Plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olacaktır. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.
41. 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 bütüm çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.

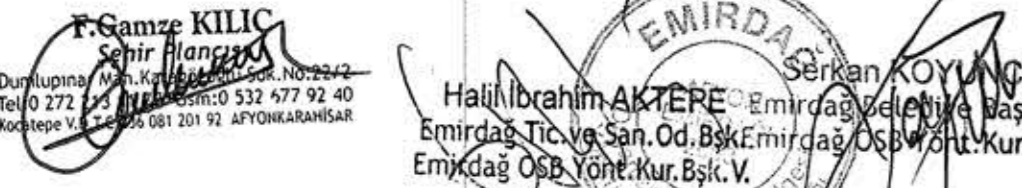
D.5. SPOR ALANI

42. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=serbesttir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.
43. Spor ve oyun ihtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere açık ve kapalı tesisler yer alabilir.

EMİRDAĞ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PAFTA NO : J26-D-14-D-3-C

ÖLÇEK : 1/1000

Plan İşlem Numarası (PIN) : UİP-3255,2

Emirdağ Organize Sanayi Bölgesine ait 11 paftadan ibaret
1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı incelendi.
4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4.
Maddesi uyarınca 15/11/2019 Tarih ve 2019/24-2272
Sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile Onaylandı.SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel MüdürlüğüMCE Hasan KOŞAR
Tarihinden Vapürün
Afyonkarahisar Emirdağ İlçe
Kurucu Mevlana at
B Adet 1/1000 Ölçekli
Hafızlar Harita Şifre Sayılı
İmar Kanununun 7/A Mad.
Göze İncelendi ve Onandı
...../2007Afyonkarahisar
İl Genel Meclisi
İmar ile onandı.11.11.2022 Tarih
31 sayılı karar ile
onaylıdır.