

İTOB ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PLAN NOTLARI

1. Sanayi Alanları için plan üzerinde aksi belirtilmedikçe, bina yaklaşma mesafeleri içinde kalmak şartıyla TAKS: 0.50 ve KAKS: 1.00 olarak uygulanır.
2. Sanayi adalarında yapılar en çok iki katlı olarak projelendirilecektir. Bir kat yüksekliği en çok 5.00 m. olarak kabul edilecektir. Teknik ihtiyaç görülmesi durumunda mania plan kriterlerine uyulması şartıyla binalar çok katlı veya yüksek olarak da inşa edilebilirler. Ancak bu durumda inşaatın azami brüt hacmi (V_{max}), su basman hariç aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.
 $V_{max} = \text{Parsel Alanı} \times 5.00 \text{ m}$
3. Yapı yaklaşma sınırı belirtilmemiş adalarda ön çekme mesafesi en az 5.00 m., yan bahçe mesafeleri en az 3.00'er metre ve arka çekme mesafesi en az 5.00 m. olarak bırakılacaktır. Sanayi parsellerinde asgari parsel büyüklüğü 1.000 m²'dir. İfraz sonucu elde edilecek parsellerde en az 25.00 m. cephe uzunluğu aranacaktır.
4. İdari ve Sosyal Tesislerde $E=0.40$ ve $Y_{ençok}=8.80$ m.dir. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır.
5. Planda idari ve sosyal tesis olarak gösterilen alanlarda; çıraklık okulu, meslek okulu, yönetim ve hizmet binaları, toplantı salonu, sergi alanı, sektörel tahlil laboratuvarı, eğitim salonu, lokanta, kafeterya, güvenlik, ibadet yapıları, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, alışveriş merkezi, spor tesisleri otopark gibi tesisler yer alabilir.
6. Ticaret alanında $E= 1.00$ ve $Y_{ençok} = 10.00$ m.dir. Plan üzerinde belirtilmedikçe ticaret alanı içerisinde yer alan yapıların yapı yaklaşma mesafeleri her yönde 5.00 m dir. Bu alanın ihtiyacı olan otopark kendi içerisinde çözülecektir. Ticaret alanı içerisinde yapılacak yapılar birbirine en çok 10.00'ar m yaklaşabilir. Gerekliği takdirde yapıların birbirlerine kapalı yaya koridorları ile bağlanabilir.
7. Rekreasyon Alanında İTOB OSB'nin sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik açık ve yeşil alan ihtiyacının karşılanabileceği, mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı,umumi hela, kat yüksekliği 3.80 m yi geçmemek ve $E_{msal} = 0.10$ yapılaşma koşulunu aşmamak üzere sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla trafo gibi tesislerin yapılabildiği alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir kullanıma konu edilemez ve yapılaşmaya açılmaz.
8. Yapılacak yapılar, yapı yaklaşma sınırını geçemez. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde bekçi kulübesi dışında yerüstü başka hiçbir yapı yapılamaz.
9. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi Organize Sanayi Parseli içerisinde düzenlenecektir. Otopark alanları planlanırken, otopark mevzuatındaki kriterler geçerlidir.
10. Aplikasyonda kadastral sınırlar geçerlidir.
11. Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapıлып, temel biçimleri, yapı statifiği, yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
12. İnşaat aşamasında 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre 13.11.2001 tarihinde Afet İşleri Genel

Müdürlüğünce onanmış İzmir Tekeli Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Zemin Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.

13. İzmir Tekeli OSB 1.derece deprem bölgesindedir. inşaatta ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

14. Tüm işletmelerde Sığınak Yönetmeliğine uyulacaktır.

15. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

16. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilmez.

17. Kirlenici vasfı yüksek tesisler alanın orta bölgesinde planlanacaktır ve söz konusu tesisler emisyon ön izni ve emisyon izni almadan Bölge tarafından faaliyete geçirilmeyecektir.

18. 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ile Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine uyulacaktır.

19. İşçi sağlığı ve Güvenliği Mevzuatına uyulacaktır.

20. Sanayi bölgesinde yer alacak işletmelerde Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği çerçevesinde ön artma gerektiren işletmelerde ön artma yapılması, atık su deşarj kriterleri ve alıcı ortam değerlerinin sağlanması zorunludur.

21. Artma tesislerinin Atık Sulan, Sulama yada tahliye kanallarına deşarj edilmeyecek Tahtalı Barajı Koruma Havzası dışına kapalı sistem üzerinden deşarj edilecektir.

22. Küçük Menderes Deltasının doğal yapısının olumsuz etkilenmemesi ve korunması için; 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu ve Yönetmeliğinde yer alan Su Ürünleri ve Su Kirliliği Yönetmeliği hükümlerine uyulacak ve deşarj yönetmelik standartlarına göre yapılacaktır.

23. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan; Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliğine Uyulması, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması hava kirliliğine neden olmayacak tesislere yer verilmesi, sıvı atıkların "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğine" uygun olarak bertaraf edilmesi gerekmektedir.

24. Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliğinde kirlenici vasfı yüksek tesislere yer verilmeyecektir. Sadece gıda ve tekstil gibi sanayi türleri yer alacaktır.

25. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde ticari faaliyetlere ve tacir sıfatlı üye faaliyetlerine izin verilmeyecek, üretime yönelik faaliyetler yer alacaktır.

26. ÇED Yönetmeliğine uygun olarak baca ve filtre sistemi standartlarına kesinlikle uyulması gerekmektedir.

27. Tahtalı Barajına 2.5 km., uzun mesafe koruma sınırına 250 m. mesafede olması nedeniyle; yüzeysel ve yer altı suyu kaynağının kirlenmesine neden olan yada böyle bir sonucun doğmasına yol açma tehlikesi arz eden eylemlerin yada faaliyetlerin tespiti ile su kaynaklarının kirlenmeye karşı korunmasıyla ilgili olarak "Su Havzalarını Koruma Yönetmeliği" nde ve ilgili diğer mevzuatta yer alan hüküm ve yasaklar ile bunlara dayanarak İZSU tarafından alınmış karar ve önlemlere aykırı durum ve eylemlerin saptanması halinde gerekli yasal işlemler İZSU tarafından yapılacaktır.

28. OSB'nin katı atıklarının toplanarak ara depolanması, taşınması ve bertaraf ünitesi kurulması

istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.

29. Tehlikeli atıkların depolanması için geçici depolama veya nihai bertaraf tesisinin planlama ve uygulama aşamasında ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığında görüş alınacaktır.

30. Bölge sınırları içerisinde; bulunan dere yataklarının yetersiz olan kesimleri için ıslah projeleri hazırlanıp DSİ 2. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanmadan ve ıslah işlemleri tamamlanmadan uygulamaya geçilemez.

31. Mania planı sınırları içerisindeki alanlarda; yapılaşma ICAQ standartlarına göre hava trafiğinin görüş emniyetini tehlikeye düşürmeyecek şekilde olacaktır. Yapılaşma deniz seviyesinden itibaren (çatı, baca, anten vs.) 200 m'yi geçmeyecektir.

32. İzmir İ.Nolu K.T.V.K.B Kurulu planları onaylamadan imar uygulamasına geçilemez.

33. I. Derece sit alanlarında K.T.V.K.Y Kurulunun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı gereği hiçbir uygulama yapılamaz. III. Derece sit alanlarında K.T.V.K.Y Kurulunun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı gereği ilgili müzesince sondaj kazısı yapılmadan ve kurul kararı alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

34. III.Derece sit alanlarında taş, toprak, kum, vb. alınamaz; kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden, vb. ocakları açılmaz; toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı, vb. malzemeler dökülemez.

35. III. Derece sit alanlarında ülke enerji üretimine getireceği katkı ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi ve mania kriterlerini sağlaması halinde rüzgar enerji santralleri yapılabilir.

36. Lejant ile gösterilen genişletilmiş alanlar yalnızca arıtma tesisi olarak kullanılacaktır.

37. Parsellerin yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.

38. İdari, sosyal tesis, yol, yeşil alan, park, otopark, arıtma tesisi alanı vb. alanların mülkiyeti OSB tüzel kişiliğine geçmeden uygulama yapılamaz.

39. Enerji Nakil Hattı OSB sınırları dışına taşınmadan hat üzerindeki sanayi parsellerinde imar uygulamasına geçilemez.

40. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.