



SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

**SANAYİ BÖLGELERİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ
İMAR PLANI ŞARTNAMESİ**

**EKİM
2025**

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	1
TABLolar DİZİNİ	3
A AMAÇ ve DAYANAK	3
B TANIMLAR.....	3
C İMAR PLANI TÜRLERİ.....	5
C.1. TANIMLAR.....	5
C.1.1. İlk İmar Planı:.....	5
C.1.2. İlave İmar Planı:	5
C.1.3. Revizyon İmar Planı:	5
C.1.4. İmar Planı Değişikliği/Tadilatı:	5
C.1.5. Koruma Amaçlı İmar Planı:	5
D İMAR PLANI YAPIM ESASLARI.....	5
D.1 GENEL ESASLAR	5
D.2 İMAR PLANI TÜRLERİNE GÖRE ESASLAR	10
(1) İlk İmar Planı	10
(2) İlave İmar Planı.....	11
2.1. İlave (Tevsi) OSB Alanı.....	11
2.2. Onaylı Sınır.....	11
(3) Revizyon İmar Planı.....	12
(4) İmar Planı Revizyonu ve Değişikliği/Tadilatı Ortak Hükümleri.....	14
(5) Koruma Amaçlı İmar Planı.....	16
(6) Özel OSB İmar Planları.....	16
E. İMAR PLANLARININ ONAYI VE ASKI SÜRECİ	16
F. İMAR PLANLARININ TEKLİF VE TESLİM ŞEKLİ	17
10. NAZIM İMAR PLANI NOTLARI	24
11. UYGULAMA İMAR PLANI	
NOTLARI.....	28

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1 Sanayi Parsellerinde Çekme Mesafeleri	8
Tablo 2 İlk İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu	20
Tablo 3 İlave Alan İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu	21
Tablo 4 Değişiklik/Tadilat, Revizyon, İlave ve Revizyon İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu (Karşılaştırmalı).....	22
Tablo 5 İlk İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu	22
Tablo 6 İlave İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu	23
Tablo 7 Revizyon, Değişiklik/Tadilat İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu.....	23
Tablo 8 Hizmet ve Destek Alanı Parselleri Tablosu	23

A. AMAÇ ve DAYANAK

- (1) Bu Şartnamenin amacı; 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği uyarınca OSB sınırları içinde imar planlarının hazırlanması ve Bakanlık onayına sunulmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.
- (2) Bu şartname 15/04/2000 tarihli, 24021 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve 02/02/2019 tarihli 30674 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği uyarınca düzenlenmiştir.

B.TANIMLAR

Bu şartnamede yer alan;

- a) **Bakanlık:** Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,
- b) **Bölge müdürlüğü:** Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünü,
- c) **ÇED:** Çevresel Etki Değerlendirmesini,
- ç) **Çevre düzeni planı:** Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak; orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı,
- d) **Genel Müdürlük:** Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünü,
- e) **Halihazır Harita:** 26/6/2018 tarihli ve 30460 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita Ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği uyarınca hazırlanan, ilgili idarece onaylanan, imar planlarına altlık teşkil eden haritaları,
- f) **Hizmet ve destek alanları:** Küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde katılımcı veya katılımcının ya da OSB’nin kiracısı olarak faaliyet gösteren alanları,
- g) **Islah OSB:** 1/7/2017 tarihinden önce mer’i plana göre yapılaşan sanayi tesislerinin bulunduğu alanların ıslah edilmesi suretiyle oluşacak OSB’yi,
- ğ) **İhtisas OSB:** Aynı sektör grubunda ve bu sektör grubuna dâhil alt sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB’yi,
- h) **İŞGEM:** KOSGEB tarafından İŞGEM adı kullanım hakkı tanınmış İş Geliştirme Merkezini,
- ı) **İmar komisyonu:** Her tür ve ölçekteki imar planı ve değişiklik tekliflerinin değerlendirilmesi için Bakanlık makam onayı ile kurulan, çalışma usul ve esasları Bakanlık düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen komisyonu,
- i) **İmar planı:** OSB alanı içinde yapılan ve Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uygun olarak hazırlanan sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını OSB sınırları içinde sağlayan ve açıklama raporuyla bir bütün olan imar planını,
- j) **Kanun:** 12/04/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununu,
- k) **Karma OSB:** Farklı sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB’yi,
- l) **Katılımcı:** OSB’lerde, bir işletmenin kurulması için parsel tahsisi veya satışı yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden ve Kanunun amacına uygun faaliyet gösteren gerçek veya tüzel kişi ile finansal kiracıyı,
- m) **Kiracı:** Katılımcının tesisini, Yönetmelikte belirlenen usul ve esaslara uygun biçimde kiralayan gerçek veya tüzel kişiyi,
- n) **Onaylı sınır:** OSB’nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlığın uygun gördüğü, teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarının yer aldığı, yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş OSB alanları dışındaki OSB alanlarını,
- o) **Organize Sanayi Bölgesi (OSB):** Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla, sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dâhilinde gerekli ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları ve teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dâhilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre kurulan, planlanan ve işletilen, kaynak kullanımında verimliliği hedefleyen mal ve hizmet üretim bölgelerini,

- ö) **Ortak kullanım alanları:** OSB'nin amaçlarına uygun şekilde faaliyet göstermesini teminen, OSB alanı içinde planlanan ve tasarrufu OSB'ye ait yollar, altyapı ve enerji hatları ve sağlık koruma bandı hariç, OSB'nin mülkiyet ve tasarrufunda bulunan sosyal, idari, teknik hizmet ve altyapı alanları ile park alanlarını,
- p) **OSB alanı:** Yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş alanlar ile onaylı sınır kapsamında belirlenen alanların bütünü,
- r) **Özel OSB:** Kanunun 26'ncı maddesine göre kurulan OSB'yi,
- s) **Parselasyon planı:** Uygulama imar planlarının araziye uygulanması için yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerinde esas alınan planı,
- ş) **Plan Müellifi:** OSB sınırları içinde, Yönetmelikte belirtilen özel şartlara ve mevzuata uygun olarak her tür ve ölçekteki imar planlarını hazırlayan imar mevzuatı çerçevesinde müellif olarak kabul edilen Kent/Şehir/Şehir ve Bölge Plancısını,
- t) **Planlama Sınırı:** Yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş alanlar ile onaylı sınır kapsamında belirlenen alanlardan kısmen veya tamamen geçirilen plan sınırını,
- u) **Proses Planı:** Verimli yatırımın gerçekleşmesi için teknik zorunluluk olması halinde çekme mesafelerinin değiştirilmesi konulu imar planı değişiklik tekliflerine altlık teşkil eden, Endüstri ve(ya) Makine Mühendisleri tarafından hazırlanan üretim planına ilişkin verileri (fizibilite raporu, proses ve süreç planları, iş akım şeması, yerleşim planı vb) içeren planı,
- ü) **Sanayi alanı:** 136 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Sanayi İşyerlerine İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 4562 sayılı Kanunun geçici 17'nci maddesi kapsamında belirlenen alanları,
- v) **Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu:** Plan değişikliği/revizyonlarının zorunlu teknik gerekçesini ve ihtiyaç analizini içeren, düzenlemenin sosyal ve teknik altyapı yönüyle etkisinin değerlendirildiği raporu,
- y) **Teknoloji Gelişme Bölgesi (TGB):** 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulan ve işletilen, yüksek/ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri/geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda bulundukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkı,
- z) **Yeşil OSB:** Kaynak ve enerji verimliliği, yalın üretim, endüstriyel atık iş birliği ve çevreye duyarlı uygulamaları ile öne çıkan; çevresel, ekonomik, sosyal ve yönetimsel açıdan Bakanlıkça belirlenen kriterler çerçevesinde Türk Standartları Enstitüsü tarafından sertifikalandırılan OSB'leri,
- aa) **Yönetmelik:** OSB Uygulama Yönetmeliğini,
- bb) **Genel Kurul/Müteşebbis Heyet/Yönetim Kurulu Kararı:** İmar planı içeriğine bağlı olarak yapılan düzenlemelerin her birinin zorunlu teknik gerekçelerinin yer aldığı kararı,

ifade eder.

C. İMAR PLANI TÜRLERİ

C.1. TANIMLAR

C.1.1. İLK İMAR PLANI: Bakanlıkça yapılan yer seçimi sonucu kesinleşen OSB sınırının planlama ve yetki sınırı olarak kabul edildiği, gerekli hallerde etaplar halinde yapılan, arazi yapısı, OSB'nin ihtiyaçları ve sanayi alanı talepleri de dikkate alınarak oluşturulan plan kararları; yer seçimi komisyonu kararı, alana ilişkin kurum görüşleri, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ve varsa ÇED Raporu doğrultusunda, Yönetmelik hükümleri ile işbu şartnameye göre hazırlanan plandır.

C.1.2. İLAVE İMAR PLANI

Mevcut OSB'ye tevsi (genişleme/ilave) alanı niteliğinde hazırlanan ve mevcut OSB imar planının genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayan planlardır. Onaylı sınır kapsamında OSB'ye dahil edilen teknik altyapı alanlarına ilişkin planlar da bu kapsamda hazırlanır.

C.1.3. REVİZYON İMAR PLANI

İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlarda planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesini içeren, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.

Planın ana kararlarını etkileyen değişiklikler (sınırın daraltılması, plan notlarının ve yapılaşma koşullarının değişmesi vb) ile ıslaktan dönüşen OSB'lerin Bakanlık onayına sunulan ilk planı revizyon imar planı kapsamında değerlendirilir.

C.1.4. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ/TADİLATI

Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılan planlardır.

Kısmi değişiklikler (alan kullanım kararı dahil), parsel bazında yapılan değişiklikler ve sağlık koruma bandında yapılacak değişiklikler bu kapsamda değerlendirilir.

C.1.5. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

OSB yer seçimi sınırları içinde kalan ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca hazırlanan nazım ve uygulama imar planıdır.

D.İMAR PLANI YAPIM ESASLARI

D.1.GENEL ESASLAR

(1)Planlama çalışması, OSB'ye ilişkin yapılmış olan araştırmalar (hâlihazır harita, yer seçimi raporu, jeolojik ve jeoteknik rapor vb) kullanılarak, ilgili kurum görüşleri ile genel şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda, Kanun, Yönetmelik, OSB İmar Planı Şartnamesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, üst ölçekli planlar ve ilgili tüm mevzuat hükümlerine göre Şehir/Kent Plancısı ünvanına sahip plan müellifleri tarafından yapılır.

(2) Kent/Şehir/Şehir ve Bölge Plancısı ünvanına sahip plan müelliflerinde planlama yapılacak OSB büyüklüğüne göre;

5.001 hektar ve üzeri: En az B GRUBU,

2.001-5.000 hektar arası: En az C GRUBU,

801-2.000 hektar arası: En az D GRUBU,

301-800 hektar arası: En az E GRUBU,

300 hektara kadar: En az F GRUBU

planlama işlerini yapmaya haiz olan ve süresi yönüyle geçerliliği olan karne grubu aranır. Plan değişikliklerinde de OSB büyüklüğü esas alınır.

(3) OSB tarafından yapılan imar planı teklifi, gerekçeli Yönetim Kurulu Kararı ile birlikte Bakanlığa sunulur. Gerekçeli Yönetim Kurulu Kararında ayrıca plan değişikliğine konu parseller üzerinde varsa yapılaşmaların mevzuata ve imar planına uygun olarak ruhsat ve izinlerinin düzenlendiği, boş parselde yasal tahsis süresine ilişkin bilgi ve plan değişikliğinin kamu yararı içerdiği, hangi teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak hazırlandığı hususlarına yer verilir. Plan ana kararlarında değişiklik olması halinde (sınır daraltması, onaylı sınır vb) Müteşebbis Heyet Kararı/Genel Kurulu Kararı alınır.

(4) İmar planı teklifleri; 1/5000 veya 1/2000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olarak hazırlanır. İmar planı; imar planı paftaları, plan açıklama raporu ve plan notları/hükümleri ile bir bütündür. Plan üzerinde gösterilmesi mümkün olmayan hususlar plan açıklama raporunda anlatılır.

(5) Plan kararları; halihazır harita, doğal eşikler (eğimler, şevler vb), üst ölçek plan kararları, varsa önceki plan kararları ve plana esas kurum görüşleri analiz edilerek oluşturulur:

- Mevcut enerji nakil/iletim hattı güzergâhlarına, güzergâhlar korunacak ise koruma kuşağı ya da güvenlik koşullarına, deplase edilecek ise şartları, güzergâhı ve kesitlerine yer verilir.

- Dere yatağı güzergâhları, taşkın alanları ya da ıslah kesitleri belirlenir. Planda korunan dere güzergâh ve kesitlerinde değişiklik ancak ilgili kurumun uygun görüşü ile yapılabilir.

- Mevcut doğalgaz boru hattı, kamulaştırma ve koruma kuşağı, etrafındaki yapılaşmalara ilişkin güvenlik koşullarına yer verilir.

- Karayolu bağlantı noktasına ve koşullarına yer verilir.

- Gerekli görülmesi halinde ilave olarak görüş, bilgi, doküman vb istenir.

(6) Bakanlık ve Sağlık Bakanlığı arasında 30.05.2025 tarihinde imzalanan protokol uyarınca Organize Sanayi Bölgelerinin dış sınırından itibaren içeriye doğru 50 metre sağlık koruma bandı bırakılır. Söz konusu alanın sınırı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği “Ek 1-d Uygulama İmar Planı Gösterim”ler başlığı altında yer alan “sağlık koruma bandı” çizgi tipine uygun olarak çizilir.

Kurulacak olan tesislerin fert, toplum ve çevre sağlığı üzerindeki olumsuz etkilerinin önlenmesi amacıyla ilgili mevzuatlarda (Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu) öngörülen esaslara uygun olarak gerekli tedbirlerin alınması hususunda plan notu yazılır.

İhtisas OSB’lerin dış sınırından itibaren içeriye doğru, varsa ÇED raporunda belirtilen, Sağlık Bakanlığınca kesinleştirilen sağlık koruma bandı mesafesi bırakılır. “ÇED gerekli değildir” kararı olması durumunda karma OSB’lerle aynı şekilde uygulama yapılır.

(7) Kıyı kenar çizgisi kenarında kalan OSB’lerde kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında ve kıyı kenar çizgisinden itibaren 100 metrelik sahil şeridinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri geçerlidir. Bu hususta plan notu düzenlenir.

(8) OSB sınırları içinde yer alan orman alanlarının kadastral sınırları ilgili kurumdan alınan görüş doğrultusunda plana işlenir. Bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri geçerlidir. Bu hususta plan notu düzenlenir.

(9) OSB sınırları içinde yer alan zeytinlik vasfına sahip parsellerin kadastral sınırları ilgili kurumdan alınan görüş doğrultusunda plana işlenir. Bu alanlarda 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri geçerlidir. Bu hususta plan notu düzenlenir.

(10) OSB yer seçimine esas olarak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında verilen ve 2 (iki) yıl içerisinde imar planı onayı zorunluluğu getiren “Tarım Dışı Kullanım İznine” tabi alanlarda süresi içerisinde imar planı onaylanmaması halinde söz konusu izinler, Bakanlığımıza plan teklifi sunulmadan önce mer’i mevzuat çerçevesinde yenilenir.

(11) İlk ve ilave imar planlarında onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz ve onaylanamaz. İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır. Söz konusu etüdün onay sayfası, yerleşime uygunluk haritası ve resmi onay yazısı plan açıklama raporuna eklenir. 2008 yılı öncesi onaylı jeolojik ve jeoteknik raporu bulunan ancak Yönetmelik uyarınca yapılaşma koşullarında artış kararı getiren revizyon imar planı tekliflerinde, ilgili kurumca onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu aranır. Raporda deprem durumu ve heyelanlı alanlarla jeolojik sakıncalı ve yasaklı alanlar incelenir. OSB alanı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarına göre yerleşime uygunluk açısından değerlendirilerek;

- Yerleşime uygun alanlar (UA)
- Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar (ÖA)
- Ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar (AJE)
- Yerleşime uygun olmayan alanlar (UOA)

pafta üstüne işlenir. Yerleşime uygun olmayan alanlar yapılaşmaya açılmaz.

(12) OSB sınırları içinde yer alan TGB’ler OSB imar planlarına bilgi amaçlı işlenir. TGB alanının OSB’nin ortak kullanım alanlarından seçilmesi durumunda, OSB’nin TGB kurucu heyette ve Resmi Gazete ilanından sonra kurulacak yönetici şirkette yer alması, bu yerlerin mülkiyetinin OSB’de kalması veya bu alan hariç OSB’deki ortak kullanım alanlarının, yapılaşma koşullarının gerektirdiği asgari oranı sağlaması halinde TGB alanına dönüşen ortak kullanım alanların karşılığı aranmaz.

(13) Ortak kullanım alanı;

- a. OSB’nin amaçlarına uygun şekilde faaliyet göstermesini teminen, OSB’nin mülkiyetinde bulunan donatı alanları (*idari ve sosyal tesis alanı, eğitim tesis alanı, teknik altyapı alanı, güneş ve rüzgar enerji santralleri, arıtma tesisi alanı, ticaret alanları, dini tesis alanı, sağlık tesisi alanı, spor alanı, İŞGEM, akaryakıt ve/veya LPG istasyonu, tır parkı, lojistik, depolama tesisi, elektrikli araç şarj istasyonları, lojman, vb.*) ile OSB tasarrufundaki park alanlarından oluşur.

- b. Yukarıda sayılan kullanımlardan park alanı, idari ve sosyal tesis alanı, eğitim tesis alanı, spor alanı, teknik altyapı alanı ve arıtma tesisi alanı ayrılması zorunlu alanlardan olup diğer kullanımlar ayrıca OSB'nin ihtiyacına göre ayrılabilir.
- c. Emsal (KAKS)= 1.00 olarak kullanılabilmesi için OSB büyüklüğünün en az %10'unun ortak kullanım alanı olarak ayrılması zorunludur. Ancak onaylı bir plan kapsamında yapılaşmış OSB'lerde mevcut durum müktesep kabul edilir.
- d. Ortak kullanım alanlarında;
- e. Emsal (KAKS)=1.00'dir.
- f. En az yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir.
- g. Yapı yaklaşma mesafeleri, uyulması zorunlu kısıtlayıcıların (karayolu, doğalgaz boru hattı, kanal geçişi vb) olması halinde gerekli mesafede bırakılır.
- h. Yükseklikler, uyulması gerekli kısıtlayıcıların (mania planı, ENH gibi) olmaması halinde kullanım amacına göre $Y_{(en\check{c}ok)} = 15.50$ m belirlenir.
- i. Dini tesis alanlarında gerekli kısıtlayıcıların (mania planı, ENH gibi) olmaması halinde $Y_{(en\check{c}ok)} =$ serbesttir. İbadet alanlarına ilişkin imar planı kararlarında ibadetin gerektirdiği yön, alan büyüklüğü, yükseklik, çekme mesafesi gibi kriterler göz önünde bulundurulur.
- j. Ortak kullanım alanlarının OSB büyüklüğü üzerinden hesaplanarak mevcut ve/veya ilave alanda yer alabilir.
- k. Arıtma tesisi alanı, arıtma ünitelerinin yanında çamur kurutma yatağı, geçici depolama, düzenli depolama, katı atık ayrıştırma tesisi vb. ünitelerin yer aldığı alanlardır. Bütün parsellere en az maliyetle teknik hizmet verebilecek şekilde, arazinin mümkün olan en düşük kotunda ve uygun büyüklükte belirlenir.
- l. Park alanları ve/veya diğer açık alanların uygun konum ve büyüklükte olan(lar)ı aynı zamanda afet ve acil durumlarda kullanılacak malzeme ve ekipmanların (arama kurtarma ve diğer gerekli malzemelerin) depolanacağı, konteyner ve çadırların kurulabileceği alanlardır.
- m. Ortak kullanım alanlarında, OSB içinde çalışanlar için OSB alanının %15'ini geçmemek kaydıyla OSB tarafından lojman yapılabilir veya çalışanları için lojman ihtiyacı olan katılımcılara yaptırılabilir. Lojman alanlarının yeri ve büyüklüğü, bölge tarafından hazırlanacak ihtiyaç analizine göre, Bakanlıkça uygun görülmesi halinde imar planında belirlenir. Lojman alanları içerisinde yaşayacak nüfusa yönelik yer alması gereken donatı alanları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak planlanır.
- n. Lojman alanlarında yapı yaklaşma mesafesi sanayi kullanımından 20 metre, yol, park ve diğer kullanımlardan 5 metredir.
- o. Lojman kararını içeren imar planı talepleri, OSB Yönetimi tarafından; talebe yönelik analizleri içeren rapor, taslak Vaziyet Planı ve Genel Kurul/Müteşebbis Heyet Kararı ile birlikte Bakanlığımıza sunulur. Kesinleşmiş lojman alanlarında değişiklik taleplerinde Genel Kurul/Müteşebbis Heyet Kararı aranır.
- p. Mer'i imar planlarında lojman yapılması amacıyla değişikliğe konu edilen ortak kullanım alanının, OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 36'ncı maddesinin 3'üncü fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde belirtilen ortak kullanım alanı oranlarının altına düşmesi halinde bu alanların karşılığını verecek şekilde düzenlenme yapılır.
- q. OSB'ye yeni seçilen ilave alan içerisinde lojman alanı planlanması halinde bu alan OSB büyüklüğüne ve Ortak Kullanım Alanı hesabına dahil edilmez.
- r. Lojman alanlarına hizmet edecek donatı alanları için 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlara uyulacağına dair Plan Notu düzenlenir. Ayrıca, Bölge Genel Kurul/Müteşebbis Heyet Kararında bu hususa uyacağına dair taahhüt verir.
- s. Lojman Yapılaşma Şartları;
- t. Emsal (KAKS)= 1.00'dir.
- u. Bina yüksekliği $Y_{en\check{c}ok}=18.50$ metredir. Çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak 21.50 metreyi aşmamak üzere Bakanlıkça revize edilebilir.
- v. Eğimden dolayı açığa çıkan yalnızca 1. bodrum katlar iskan edilebilir ve bu alanlar emsale dahil değildir.

(14) Çalışma Alanları;

OSB sınırları içinde aşağıdaki çalışma alanları ayrılır.

14.1. Sanayi parselleri:

- OSB arazisinin eğimine uygun olarak, fabrika yapılaşmasına uygun geometrik formlarda, en az altyapı maliyeti ile tesis edilecek biçimde düzenlenir.
- Parsel adetleri ve büyüklükleri, OSB’de yer alacak yatırımcı taleplerine göre belirlenir. OSB’nin ilk imar planı ile ilave imar planlarında belirtilen toplam sanayi alanının %15’ine kadarının, ülke için stratejik öneme sahip yatırımlar için rezerv alan olarak ayrılması Bakanlığın yetkisindedir. Bakanlıkça OSB’de rezerv alan belirlenmesi halinde bu alan, imar planında BRA (Bakanlık Rezerv Alanı) olarak belirtilir.

-Mevcut imar planına göre sanayi parsellerinin yapılaşma koşullarında artış önerilmesi durumunda ortak kullanım alanları da gerekli oranlarda ayrılır.

-Sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları:

- Bölge büyüklüğünün en az %5’i kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde Emsal (KAKS)=E= 0.70’dir.
- Bölge büyüklüğünün en az %10’u kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde E= 1.00’dir.
- Yükseklik $Y_{(en\check{c}ok)}$ = serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik). Ancak uyulması gerekli kısıtlayıcıların (mania planı, üst ölçekli plan kararları, zemin yapısı vb.) olması halinde sınırlandırılabilir.
- Kanunun Geçici 5’inci maddesine göre kurulmuş olan OSB’lerde, sanayi sitesi atölye yükseklikleri 12 metreyi geçemez. Bu yüksekliğin üstünde kalan ruhsatlı yapılarda müktesep haklar saklıdır.
- Cephe genişliği en az 30 m., parsel büyüklüğü en az 3.000 m²’dir.
- Çekme mesafeleri en az aşağıdaki tablodaki gibidir. Ancak uyulması gerekli kısıtlayıcıların (karayolu, doğalgaz boru hattı vb. yaklaşma mesafesi gibi) olması durumunda değişiklik gösterebilir.

Tablo 1 Sanayi Parsellerinde Çekme Mesafeleri

		Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m)* (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000 - 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 - 3.0000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
3.0001 - 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

(*çevre yeşili mesafesi geri çekme mesafesine dahildir)

- 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 metre bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3.000–5000 m² parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir.

I = Katsayı 4’den az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

Uygulama yapılacak parseller;

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

formülü ile hesaplanacaktır.

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.

- Parsel çekme mesafeleri düzenlenirken parselin verimli yapılaşması göz önüne alınarak kısa kenardan ön çekme mesafesi alması sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yapılaşmaya en elverişli kenardan ön çekme mesafesi belirlenir.
- Mevcut OSB alanına ilave olması halinde;
- Mevcut kısım + ilave alan toplamında en az %5'i ortak kullanım alanı ayrılması durumunda; sanayi parsellerinde $E=0.70$; mevcut alan + ilave alan toplamında en az %10'u oranında ortak alan ayrılabilmesi durumunda sanayi parsellerinde $E=1.00$ olarak belirlenir.
- İlave alan, gerekli asgari ortak alanları sağlaması halinde yapılaşma koşulları bakımından mevcut alandan bağımsız olarak da değerlendirilebilir.
- Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/04/2002 tarihinden önce yer seçimi yapılmış veya başlanmış olan OSB'lerin onaylı imar planları ile öngörülen yapılaşma koşulları müktesep hak teşkil eder ve OSB'nin talebi ile korunur.
- OSB Uygulama Yönetmeliği maddelerinde yer alan yürürlükteki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli sanayi amaçlı imar planı olan ve Bakanlığımızca yer seçim işlemi yapılmadan OSB statüsüne dahil edilen alanlarda Bakanlığımızca onaylanacak revizyon imar planına altlık oluşturacak kurum/kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.

14.2. Hizmet ve Destek Alanları (HDA):

- Küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde katılımcı veya katılımcının ya da OSB'nin kiracısı olarak faaliyet gösterilen alanlardır.
- OSB'nin teklifine istinaden mülkiyeti OSB, katılımcı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerden yapılır.
- İmar planlarında HDA kullanım kararlarına ilişkin prensipleri belirleme yetkisi Müteşebbis Heyet/Genel Kurula aittir, bu yetki Yönetim Kuruluna devredilemez.
- Onaylı imar planlarında ayrılan HDA alanlarının toplam büyüklüğü değiştirmeksizin, yalnızca plandaki konumunun değiştirilmesinin teklif edilmesi halinde Müteşebbis Heyet/Genel Kurul Kararı aranmaz, gerekçeli Yönetim Kurulu Kararı alınır.
- Bölge büyüklüğünün en fazla %15'i oranında ayrılabilir. HDA miktarının tamamı OSB büyüklüğü üzerinden hesaplanarak mevcut ve/veya ilave alanda yer alabilir.
- "Hizmet ve Destek Alanı" lejantı üst başlık olup; parselin kullanım amacına yönelik alt başlık ile belirlenir.
- Özel eğitim, özel sağlık, ticaret (*ticari faaliyet olarak otel, motel, restoran, akaryakıt ve(ya) LPG istasyonu, çağrı merkezi, özel laboratuvar, lojistik ve/veya depolama, elektrikli araç şarj istasyonları, vb*), İŞGEM, küçük imalat ve tamirat alanları yer alabilir.
- Alışveriş Merkezi (AVM) gibi kentsel hizmetlere yönelik faaliyetler yer alamaz.
- Hizmet ve destek alanlarında;
 - En az parsel büyüklüğü, elektrikli araç şarj istasyonları hariç 3.000 m²'dir.
 - Küçük imalat ve tamirat alanları ile elektrikli araç şarj istasyonları hariç, $E(KAKS)=1.00$ ve minimum yapı yaklaşma mesafesi 10 m olarak bırakılır.
 - Küçük imalat ve tamirat alanları ve akaryakıt ve(ya) LPG istasyonu hariç, yükseklik, $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir; ancak, uyulması gerekli kısıtlayıcıların (mania planı, üst ölçekli plan kararları, zemin yapısı vb.) olması halinde sınırlandırılabilir. Ayrıca, ihtiyacın OSB tarafından tevsik edilmesi halinde, çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak yükseklik Bakanlıkça yeniden değerlendirilir.
 - Küçük imalat ve tamirat alanlarında, minimum 10 m. açık çalışma alanı ayrılması, $h= 12.00$ metreyi geçmemesi koşulu ile Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.
 - Elektrikli araç şarj istasyonlarının kurulacağı parsellerde yapılaşma koşulları, $E(KAKS)=0.10$, yükseklik $Y_{(en\check{c}ok)}=6.50$ metre, en az yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir.
 - Yapı yaklaşma mesafeleri ve yükseklikler uyulması zorunlu kısıtlayıcıların (karayolu, doğalgaz boru hattı, kanal geçişi, mania plan, ENH, vb.) olması halinde gerekli mesafede bırakılır.

- **“Akaryakıt İstasyonu”, “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” “LPG İstasyonu:**

- OSB ortak kullanım alanı parsellerinde ayrılması halinde; OSB’nin mülkiyet ve tasarrufundaki alanlardandır. Bu hususta plan notu konulur.
- Hizmet ve Destek Alanı parsellerinde ayrılması halinde; “Hizmet ve Destek Alanı” üst lejantı ile fonksiyonuna göre “Akaryakıt İstasyonu”, “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” “LPG İstasyonu” alt lejantı kullanılır.
- Her iki türlü “Akaryakıt ve(ya) LPG İstasyonu” kullanımında; en fazla emsal $E=1.00$, en az parsel büyüklüğü 3.000 m^2 , her yönden cephe derinliği en az 40 m, yapı yaklaşma mesafeleri en az ön-yan-arka:10 metredir, yükseklik $Y(\text{ençok})=12.00 \text{ m}$. 2 kattır. Gerekli hallerde kurum görüşlerindeki kısıtlılıklar dikkate alınarak parsel büyüklüğü, cephe derinliği, yapı yaklaşma mesafesi koşulları Genel Müdürlükçe değerlendirilir.
- Akaryakıt ve servis istasyonları, CNG oto gaz istasyonları, LPG oto gaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları, elektrikli araç şarj istasyonu, istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.
- Karayoluna cepheli olan tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe; Tesisler bünyesinde yapılacak olan yer üstü akaryakıt, sıvılaştırılmış gaz ve diğer tehlikeli madde depoları için en az 50 metre; her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları, akaryakıt ve sıvılaştırılmış gaz dolum istasyonları ile tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 metre olarak uygulanacaktır.
- Karayolu ve/veya belediye hizmet yollarına cepheli tesislerde mesafe tahdidi, giriş-çıkış izni, “Akaryakıt ve(ya) LPG İstasyonu” olarak ayrılacak parselin aynı yönde olmak üzere şehir içi yollarda 1 km, şehirlerarası yollarda 10 km sağında ve solunda başkaca “Akaryakıt ve(ya) LPG İstasyonu”, bulunup bulunmadığı, vb. konular hakkında ilgili kurumun görüşü alınır.

D.2. İMAR PLANI TÜRLERİNE GÖRE ESASLAR

(1) İLK İMAR PLANI

- İmar planı onama sınırı, yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş alanlardan ve varsa onaylı sınır kapsamında belirlenen alanlardan geçirilir.
- İmar planında, OSB’nin özelliği ve ihtiyaçları göz önüne alınarak sanayi parselleri, ortak kullanım alanları ve benzerleri ile birlikte arazi kullanım kararları yer alır.

(2) İLAVE İMAR PLANI

2.1. İLAVE (TEVSI) OSB ALANI

- Mevcut OSB planlama alanı ile bitişik veya aynı tüzel kişilik statüsü altında ilave yer seçimi ile belirlenmiş alanlarda yapılır, mevcut OSB’nin imar planı kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanır.
- Mevcut OSB alanına bitişik olarak ilave (tevsi) alan seçilmesi halinde iki kısım arasında sağlık koruma bandı bırakılmaz.
- OSB’lerin yatırım alanları, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi siteleri ve Cumhurbaşkanlığı kararı ile ilan edilen sanayi alanları ya da teknoloji geliştirme bölgeleri ile sınır teşkil etmesi halinde OSB tarafında kalan kısımlarda sağlık koruma bandı bırakılmaz.
- Mevcut kısım + ilave alan toplamında en az %5 ortak kullanım alanı ayrılması durumunda; sanayi parsellerinde $E(KAKS)=0.70$; mevcut alan + ilave alan toplamında en az %10’u oranında ortak kullanım alanı ayrılması durumunda sanayi parsellerinde $E(KAKS)=1.00$ olarak belirlenir.
- İlave alanda ortak kullanım alanlarının en az %10 oranında ayrılması halinde sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları, mevcut alandan bağımsız olarak da değerlendirilebilir.

2.2. ONAYLI SINIR

- OSB'nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlığın uygun gördüğü; teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları, yol ile teknik donatı alanlarının yer aldığı, yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş OSB alanları dışındaki alanlardır.
- Onaylı sınır teklifleri, müteşebbis heyet/genel kurul kararı ve yönetim kurulu kararı ile birlikte Bakanlığa sunulur.
- Enerji nakil hattı, su isale hattı, kolektör hattı, deşarj hattı gibi bağlantı hatları, Bakanlıkça onaylanan proje ile OSB'ye dahil edilir; ayrıca imar planı onaylanmaz.
- Alansal kullanımı olan teknik donatı alanları (arıtma tesisi alanı, indirici merkez, güneş enerji santrali vb.) imar planı ile OSB'ye dahil edilir.
- Onaylı sınır kapsamında OSB sınırlarına dahil edilen zorunlu teknik altyapı alanlarının (arıtma tesisi, indirici merkez, su deposu, terfi istasyonu vb) etrafında sağlık koruma bandı bırakılmaz.
- İmar planı tekliflerinde aşağıdaki bilgi ve belgeler sunulur:

a. Teklifin amacına uygun mer'î imar planı bulunan yerlerde;

- İlgili kurum tarafından tasdik edilerek onama kararı da belirtilmiş il çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planının bir örneği ve USB Bellek,
- Kadastro Müdürlüğü tarafından tasdikli 1/1000 ölçekli kadastral pafta,
- Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tasdikli, güncel tarihli takyidatlı mülkiyet durum belgesi,
- İlgili kurumca onaylı jeolojik ve jeoteknik rapor,
- Tüm teknik zorunlulukları detaylı veri ve açıklamalarla ortaya koyan, alan ihtiyaç analizinin yapıldığı, OSB'yi temsil ve ilzama yetkili en az iki kişi ile ilgili teknik personeli tarafından imzalanmış "Gerekçeli Teknik Rapor" ve kurulmak istenen tesise ilişkin avan proje,
- Atıksu Arıtma Tesisi amacıyla kullanılacak alanlar için arıtılmış suyun deşarj edileceği alıcı ortamın uygunluğuna ilişkin olarak ilgili kurumun resmi izin yazısı,

b. Teklifin amacına uygun imar planı bulunmayan yerlerde;

- Kadastro Müdürlüğü tarafından tasdikli 1/1000 ölçekli kadastral pafta,
- Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tasdikli, güncel tarihli takyidatlı mülkiyet durum belgesi,
- Arazinin halihazır durum bilgi ve paftaları,
- İlgili kurumca onaylı jeolojik ve jeoteknik rapor (2008 sonrası onaylı),
- Tüm teknik zorunlulukları detaylı veri ve açıklamalarla ortaya koyan, alan ihtiyaç analizinin yapıldığı, OSB'yi temsil ve ilzama yetkili en az iki kişi ile ilgili teknik personeli tarafından imzalanmış "Gerekçeli Teknik Rapor",
- Atıksu Arıtma Tesisi amacıyla kullanılacak alanlar için arıtılmış suyun deşarj edileceği alıcı ortamın uygunluğuna ilişkin olarak ilgili kurumun resmi izin yazısı,
- Alanın herhangi bir kurum tasarrufunda kalıp kalmadığı ile Kanun ve Yönetmeliklerle kullanımı sınırlanan alanlardan olup olmadığına dair bilgileri de içeren Valilik ve Belediye görüşü,
- imar planı teklifine esas alınmış güncel tarihli kurum görüşleri,

sunulur.

- Bakanlıkça avan projenin uygun görülmesi halinde "İlave İmar Planı" niteliğinde nazım ve uygulama imar planı hazırlanır. İlave edilen alan "Zorunlu Teknik Altyapı Alanı" üst başlığı ile düzenlenir, kullanım amacına göre alt başlık belirtilir. Yer alacak faaliyetler plan notunda düzenlenir.
- Zorunlu Teknik Altyapı Alanları daha sonra başka bir kullanım amacına dönüştürülmek üzere imar değişikliğine/tadilatına konu edilemez. Bu husus plan notlarında belirtilir.
- Onaylı sınır kapsamında yapılan "Atıksu Arıtma Tesisi" (AAT) yeri teklifleri ancak;
- Mer'î planda AAT parseli olmaması,
- Planda bulunan mevcut AAT parselinin alan büyüklüğü ve formu yönüyle yeterli gelmeyip OSB içinde genişleme imkanı bulunmaması,

- Tüm sanayi parsellerinin tahsislerinin kesinleşmiş olması veya plandaki başka bir kullanım kararının AAT kullanımına dönüştürülememesi, şeklindeki zorunluluk durumlarında incelemeye alınır.
- Onaylı sınır kapsamında yapılan “Ortak Atıksu Arıtma Tesisi” (AAT) yeri tekliflerinde ilaveten;
 - Ortak AAT alanı için yapılan başvuruda her OSB Tüzel Kişiliğinin ayrı ayrı olmak üzere müteşebbis heyet/genel kurul kararı ile yönetim kurulu kararlarının bulunması,
 - Gerekçeli Teknik Raporun teknik zorunluluklar ile birlikte varsa ekonomik zorunlulukları da içermesi, taraf olan tüm OSB’lerin temsil ve ilzama yetkili en az iki kişisi ile teknik personeli tarafından imzalanmış olması,
 - Ortak AAT alanı başvurusunun tek bir OSB Tüzel Kişiliği tarafından yapılması ve ortak AAT alanının bu OSB’nin sınırlarına ve imar planı onama sınırına dahil edilmesi,
 - Ortak AAT alanına atık suların ulaştırılacağı OSB kolektör hatları için taraf olan her bir OSB’nin “onaylı sınır” sürecin ayrı ayrı yürütmeleri,
 - Arıtılmış suyun alıcı ortama deşarj edileceği deşarj hattı için onaylı sınır sürecinin ortak AAT için başvuran OSB tarafından yürütülmesi,
 gerekmektedir.

(3) REVİZYON İMAR PLANI

3.1. Sanayi parsellerinde yapılaşma koşullarının, Yönetmeliğe göre revize edilmesi halinde;

- Jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 2008 yılından önce onaylanan OSB’lerde; emsal artışına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanarak ilgili kuruma onaylatılır.
- Emsal değerleri ile birlikte çekme mesafeleri de Yönetmeliğe göre revize edilir.
- Emsal değeri, OSB büyüklüğünün en az %5’i kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde $E=0.70$ olarak önerilir.
- Emsal değeri, OSB büyüklüğünün en az %10’u kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde $E=1.00$ olarak önerilir.
- Fiziki olarak birbirinden kopuk halde bulunan etap/kısımlarda ortak kullanım alanı oranı etap/kısım içinde sağlanır.

3.2. OSB sınırının daraltılmasına ilişkin teklifler OSB sınır ve plan bütünlüğünün bozulmaması halinde hazırlanabilir. OSB müteşebbis heyet kararı/genel kurulu kararı ile valiliğin, büyükşehir belediye başkanlığının, ilçe belediye başkanlığının ve gerekli görülmesi halinde ilgili diğer kurumların uygun görüşü ile malik(ler)in talep dilekçesi/muvafakatı alınır. Ancak, sınır daraltılmasının ulusal ölçekli projeler (karayolu, demiryolu vb) nedeniyle yapılması halinde kurum görüşleri ve malik talebi/muvafakatı aranmaz.

3.3. Islah şartlarını tamamlayarak OSB statüsü kazanan bölgelerde;

- OSB büyüklüğünün en az %5’i oranındaki ortak kullanım alanının korunması zorunludur,
- Sanayi parsellerinde Bölge büyüklüğünün en az %5’i kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde Emsal (KAKS) $E= 0.70$, %10’u oranında ortak kullanım alanı ayrılması halinde Emsal $=1.00$ ’dir,
- Sanayi parsellerinde cephe genişliği en az 30 m., parsel büyüklüğü ve ifraz şartı en az 3.000 m² ve yükseklik, $Y_{(en\check{c}ok)}=$ serbesttir,
- OSB statüsünden önce mer’i plana göre oluşan, tevhit edilemeyen, 3.000 m²’den küçük olan ve en az 30 m cephe genişliği şartını sağlayan mevcut parseller için “Küçük Sanayi Tesisi” lejantı getirilir. Bu alanda $Y_{(en\check{c}ok)} = 12.00$ metredir.

3.4. İlgili idaresince onaylı sanayi amaçlı imar planı bulunan ve yer seçimi komisyonu toplanmaksızın OSB olarak ilan edilen alanlarda;

- Bakanlığımızca onaylanacak imar planlarına esas teşkil eden/edecek kurum görüşleri (doğalgaz boru hattı, petrol boru hattı, dere yatakları, enerji nakil/iletim hattı, karayolu kamulaştırma sınırı, vb.) yenilenir. Bu görüşler ve aşağıda belirtilen OSB Uygulama Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda plan revizyonu Bakanlığa sunulur.
- OSB büyüklüğünün en az %5’i oranındaki ortak kullanım alanının korunması zorunludur,
- Sanayi parsellerinde Bölge büyüklüğünün en az %5’i kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde Emsal (KAKS) $E= 0.70$, %10’u oranında ortak kullanım alanı ayrılması halinde Emsal $=1.00$ ’dir,
- Sanayi parsellerinde cephe genişliği en az 30 m., parsel büyüklüğü ve ifraz şartı en az 3.000 m² ve yükseklik, $Y_{(en\check{c}ok)}=$ serbesttir,

- OSB statüsünden önce mer'î plana göre oluşan, tevhit edilemeyen, 3.000 m²'den küçük olan ve en az 30 m cephe genişliği şartını sağlayan mevcut parseller için "Küçük Sanayi Tesisi" lejantı getirilir. Bu alanda $Y_{(en\check{c}ok)} = 12.00$ metredir.

3.5. Bakanlığımızca onaylı revizyon imar planı öncesi ilgili idarece onaylı imar planına göre yapılaşmış parsellerde (ilgili idarece onaylı imar planına göre ruhsat almış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesine gelinmiş olanlar) mevcut yapılaşma durumu yapı yönüyle müktesep hak kabul edilir. Söz konusu parsellerin yeni/yeniden ruhsatlandırılması aşamasında revizyon imar planı yapılaşma koşulları geçerlidir.

Planlama alanı içerisinde revizyon imar planından önce ilgili idarece onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescil edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesine gelinmiş olan alanlarda) mevcut yapılaşma durumu yapı yönüyle müktesep hak kabul edilir. Söz konusu parselde yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında revizyon imar planının Yönetmeliğin 36'ncı maddesine göre belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu konuda plan notu düzenlenir.

(4) İMAR PLANI REVİZYONU VE DEĞİŞİKLİĞİ/TADİLATI ORTAK HÜKÜMLERİ

- 4.1. Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde, OSB ihtiyaçları doğrultusunda yapılır. Plan değişikliği onama sınırı, etkilenen kullanımların tamamını kapsayacak şekilde geçirilir.
- 4.2. Parsel bazında; yapı yoğunluğunu ve bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.
- 4.3. Değişiklik/tadilat ve revizyon imar planı tekliflerinde; Yönetim Kurulu üyeleri ile alt ve üst soyu ile üçüncü derece dâhil kan ve kayın hısımları ile temsilcileri oldukları katılımcıların şahsi menfaatlerinin olup olmadığının OSB yönetimince araştırılması gereklidir. Menfaat ilişkisinin tespiti durumunda, yönetim kurulunun menfaatlerini doğrudan ilgilendiren hususların görüşülmesi sırasında toplantıya katılmaz. Bu hususta araştırma yapıldığı ve buna uygun şekilde görüşme yapıldığı hususu kararda münhasıran belirtilir. Belirtilmemesi halinde sorumluluk yönetim kuruluna aittir.
- 4.4. Plan değişikliği ve revizyonu tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanır; plan müellifi ile OSB'yi temsil ve ilzama yetkili iki kişi tarafından imzalanmış halde Bakanlığa sunulur.

Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu;

- Değişikliğin zorunlu teknik gerekçesini içerir,
- Yapılmak istenen plan değişikliği alanı ile etki alanının, mevcut teknik altyapı kapasitesi ve çevreye ilişkin özellikleri ortaya konularak yürürlükteki plan ile karşılaştırılarak, mevcut durum ve yeni durum çerçevesinde sorun ve ihtiyaç analizine yer verilir,
- İhtiyaç analizi çerçevesinde yapılmak istenen plan değişikliğinin, OSB'nin sosyal ve teknik altyapı sisteminde oluşturacağı etkileri irdelenerek, yeni durumda ortaya çıkabilecek sorun ve donatı eksikliklerinin, olumsuz etkilerin azaltılmasına yönelik çözüm önerileri, plan kararlarında değerlendirilir,
- Sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu, raporun içeriğinde yer alan hesaplama ve analizlerin niteliğine göre plan müellifi tarafından hazırlanır. İhtiyaç halinde konunun özelliğine göre diğer disiplinlerden destek alınır.

4.5. Onaylı imar planlarında, OSB mülkiyet ve tasarrufunda bulunan ortak kullanım alanlarının (idari ve sosyal tesis alanı, teknik altyapı alanı, arıtma tesisi alanı, ticaret alanları, dini tesis alanı, sağlık tesisi alanı, İŞGEM, akaryakıt ve/veya LPG istasyonu, tır parkı, lojistik, depolama tesisi, elektrikli araç şarj istasyonları, lojman) yapılaşma koşullarının gerektirdiği oranların üzerinde olması, OSB tarafından ihtiyaç olmadığının belirtilmesi ve gerekli durumlarda ilgili kurumlar nezdinde belgelenmesi halinde, düzenleme ortaklık payı ile oluşanlar hariç, zorunlu oranların üstünde kalan ortak kullanım alanları OSB'nin ihtiyacı doğrultusunda değerlendirilebilir.

4.6. Düzenleme ortaklık payı ile oluşmayan veya tamamı OSB mülkiyetinden terk edilerek oluşan yolların ve otoparkların karşılığı aranmaz; düzenleme ortaklık payı ile oluşan yol ve otopark alanlarının karşılığı yol, park veya otopark olarak ayrılır.

4.7. Ortak donatı alanı oranının asgari değer altında olduğu OSB'lerde ortak donatı alanlarının plan değişikliğine konu olması halinde eşdeğer alan ayrılır.

4.8. “Park Alanı” ile “Yol ve Otopark” alanlarının değişikliğe konu edilmesi halinde;

- Değişikliğe konu edilerek kaldırılan park alanlarının karşılığı en az aynı büyüklükte (m² olarak) ve aynı plan içinde park alanı olarak gösterilir.
- İmar planı değişikliği ile çıkmaz yol oluşturulamaz.
- Devamlılığı olan bir yol belli bir kesimde daraltılamaz.
- Değişikliğe konu edilerek kaldırılan yollardan geçen herhangi bir altyapı tesisi olup/olmadığına ilişkin bilgi Yönetim kurulu kararında yer alır.
- Finansmanı Bakanlıkça karşılanan yolların plan değişikliğine konu edilmesi halinde ilgili birimden alınan bilgi ve belgeler plan açıklama raporuna eklenir.

4.9. OSB adına tescil olmuş ağaçlandırılacak alanlar ile sağlık koruma bantlarının değişikliğe konu edilmesi halinde karşılığı aranmaz.

4.10. Mer’i planda yapılaşmaya konu edilmemiş ancak plan değişikliği sonucunda yapılaşmaya açılması teklif edilen yerlerde zeminin yapılaşmaya elverişli olup olmadığı araştırılır. Gerekli durumlarda parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanır.

4.11. Tahsisli ve/veya mülkiyetli sanayi parsellerinin değişikliğe konu edilmesi halinde; parsellere ait tahsis veya mülkiyet bilgileri ile yapılan düzenlemeye ilişkin talep dilekçeleri ve/veya muvafakatnameleri sunulur.

4.12. Proses konulu değişikliklerde;

- Yönetmeliğin 36’ncı maddesi uyarınca yapı yaklaşma mesafesi değişikliği, teknik gerekçelerle belgelenen üretim planı gereği verimli yatırımın gerçekleşmesi için zorunluluk oluşması halinde yapılır.
- Proses planı gerekliliğinde dahi, çevre yeşili ve 5 m parsel içi ring yolu toplamının oluşturduğu en az yapı yaklaşma mesafesi aşılamaz.
- Proses zorunluluğunun uygun görülmesi halinde kapsamına göre 1/5000 ve(ya) 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği onaylanır.
- **Firma proses talebine ilişkin;**
 - Fizibilite raporunu,
 - İş akış şemasını,
 - Makine Mühendisleri Odasınca yetkilendirilmiş Makine veya Endüstri Mühendisi tarafından hazırlanan makine yerleşim planı (aynı zamanda Makine Mühendisleri Odasınca imzalı) ve teknik raporunu,
 - Makine veya Endüstri Mühendisine ait serbest müşavirlik mühendislik bürosu tescil belgesi ile Sicil Durum Belgesini,
 - Tapu kayıtlarını,
 - Yapılmak istenen tesisin aplikasyon planı, fabrika vaziyet planını,
 - Parsel üzerinde yapı varsa LİHKAB onaylı Aplikasyon Krokisi, yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesini,

OSB Yönetim Kuruluna incelenmek üzere iletir.

- Firmanın proses talebi, sunulan evraklar doğrultusunda OSB Yönetim Kurulunca prosesin zorunluluğu ve imar planına aykırılık olup olmadığı yönünde değerlendirilir. Uygun görülmesi halinde aşağıdaki dokümanlarla birlikte Bakanlığa imar planı değişikliği teklifi olarak sunulur:
- OSB tarafından oluşturulan teknik heyetçe hazırlanan ve imzalanmış değerlendirme raporu (*teknik inceleme hususlarına ilave olarak parsel üzerinde yapı olup olmadığı, yapı varsa imara aykırılığının olmadığı, çekme mesafesinde yapılan düzenlemenin proses zorunluluğu içerdiği, mer’i imar planına göre ön:....m yan:....m arka:....m olan çekme mesafesinin ön:....m yan:....m arka:....m olarak değişeceği açıkça belirtilir*),
- Başvuru Dosyası,
- Yönetim Kurulunun konu ile ilgili almış olduğu gerekçeli kararı (*kararda parsel üzerinde yapı olup olmadığı, yapı varsa imara aykırılığının olmadığı, çekme mesafesinde yapılan düzenlemenin proses zorunluluğu içerdiği, mer’i imar planına göre ön:....m yan:....m arka:....m olan çekme mesafesinin ön:....m yan:....m arka:....m olarak değişeceği açıkça belirtilir.*)

Teklif İmar Komisyonu tarafından incelenerek karara bağlanır.

4.13. Yalnızca tevhit ve/veya ifraz işlemi içeren imar planı değişikliği teklifi sunulamaz. Plan değişikliği ile daha önce Bakanlıkça onaylanmış olan tevhit ve ifrazlar (onay tarih sayıları ile) işlenerek parsel sınırları ile parsel sayısı güncellenir.

4.14. Yargı kararı sonucu OSB imar planlarının kısmen veya tamamen iptal edilmesi durumunda, planı iptal edilen bölge plansız duruma düşer. Bu durumda, iptal gerekçeleri dikkate alınarak yeniden imar planı yapılır. Yeniden yapılan imar planında yargılamaya konu olmamış önceki plan kararları ve müktesep haklar korunur.

4.15. Arıtma tesisi alanları;

- Ortak donatı alanı oranının asgari oranın altına düşmemesi,
- Önerilen arıtma tesisi alanının (daraltılan hali) OSB'nin tam doluluk/kapasite ile çalışması halinde yeterli olacağını Bölge tarafından imzalı açıklamalı teknik rapor ve ölçekli taslak AAT Üniteleri Genel Yerleşim Planı ile belgelenmesi,
- Önerilen arıtma tesisi alanının (daraltılan hali) formunun, arıtma tesisi ve ünitelerinin yerleşimi bakımından uygun formda ve büyüklükte olması, Arıtma tesisi alanının daraltılması ile "Donatı Parseli" oluşturulması halinde söz konusu donatının burada olmasını zorunlu kılan teknik gerekçenin belgelenmesi,
- Arıtma tesisi alanının daraltılması ile "Sanayi Parseli" oluşturulmasının istenmesi halinde OSB'de tahsis edilebilecek başkaca sanayi parselinin olmaması veya parselin burada olmasını zorunlu kılan proses gerekçesinin belgelenmesi,

halinde plan değişikliğine konu edilebilir.

4.16. Birden fazla imar yoluna cephesi olan parsellerde mer'i planda gösterilen cephenin değiştirilmek istenmesi halinde trafik akışının aksamaması ve güvenliğinin sağlanması koşulu ile üretim yapısı için avantajlı olan cephenin ön cephe olarak belirlenmesi yetkisi OSB'ye aittir. Parselde yapı bulunması halinde imara aykırılığın bulunmaması, cephe yönü değişikliğinin mevcut yapı yönüyle değerlendirilmesi ve üretim akışının bozulmaması zorunludur. Cephe yönü değişiklikleri, yönetim kurulu kararına istinaden yapı ruhsat eki projelerine işlenir ayrıca plan değişikliği yapılmasına gerek yoktur; ancak, yapılmış olan değişiklikler genel imar planı değişikliklerinde veya revizyonlarında gösterilir.

4.17. Güneş Enerji Santrali (GES) Alanı konulu teklifler Genel Müdürlüğümüzün ilgili birimi tarafından değerlendirmeye alınır. Uygun görülmesi halinde sadece OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki yerlerden ayrılarak; "Teknik Altyapı Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak plana işlenir.

4.18. Güneş Enerji Santrali (GES) kurulmak istenen alana ilişkin imar planına esas ilgili tüm kurum görüşleri alınır.

4.19. Elektrikli araç şarj istasyonu;

- Planda ayrılmış olan ortak kullanım alanları ve otopark alanları içerisinde yer alacak olması ve hizmetin OSB tarafından verilecek olması halinde ayrıca plan değişikliği yapılmaz, ilgili elektrik dağıtım şirketinin uygun görüşü alınarak, gerekli ise ilave tadilat ruhsatı düzenlenir,
- Planda ayrılmış olan ortak kullanım alanları, otopark alanları içerisinde yer alacak olması, hizmetin kiralama yoluyla katılımcılar tarafından verilecek olması halinde ilgili elektrik dağıtım şirketinin uygun görüşü alınarak, söz konusu alanda "Teknik Altyapı Alanı (Elektrikli Şarj İstasyonu)" düzenlemesini içeren imar planı değişikliği hazırlanır,
- Planda işlenmiş olan OSB/HDA Akaryakıt İstasyonu/Akaryakıt ve LPG İstasyonu/LPG İstasyonu içerisinde elektrikli araç şarj istasyonlarına yer ve izin verilecek olması halinde ayrıca plan değişikliği yapılmaz, ilgili elektrik dağıtım şirketinin uygun görüşü de alınarak ilave tadilat ruhsatı düzenlenir.
- Katılımcıların faaliyet gösterdiği diğer parsellerde (sanayi parseli, hizmet ve destek alanı parselleri) yer alacak olması, katılımcının yalnızca kendi ihtiyacını karşılamak üzere kurulması halinde ayrıca plan değişikliği yapılmaz, ilgili elektrik dağıtım şirketinin uygun görüşü alınarak ilave tadilat ruhsatı düzenlenir,
- Katılımcıların bu faaliyeti ticari amaçla sürdürmek istemeleri halinde "Hizmet ve Destek Alanı (Elektrikli Şarj İstasyonu)" düzenlemesini içeren imar planı değişikliği hazırlanır.

(5) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

- 5.1. OSB sınırları içinde kalan 3386 ve 5226 Sayılı Kanunlar ile Değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarını kapsar.
- 5.2. Koruma amaçlı imar planları, 26/07/2005 tarihli 25887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğe” uygun olarak hazırlanır.
- 5.3 OSB tarafından hazırlatılan koruma amaçlı imar planı taslağı Bakanlığımızca uygun görüldükten sonra Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne sunulur. Koruma Bölge Kurulu Müdürlükleri, OSB tarafından hazırlatılarak kendilerine iletilen koruma amaçlı imar planını inceler, uygun görülen koruma amaçlı imar planları ekleri ile birlikte onaylanmak üzere OSB tarafından Bakanlığa gönderilir. Koruma amaçlı imar planları Bakanlığımız ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce onaylanır.

(6) ÖZEL OSB İMAR PLANLARI

- 6.1. Özel OSB’lerde ilk imar planı, imar planı tadilatı/değişikliği, imar planı revizyonu teklifleri, “D. İmar Planı Yapımı Esasları Başlığı” altında yer usullere göre yapılır. Bunlara ilave olarak;
 - İmar planı ve değişikliklerinde, belediye ve mücavir alan sınırları içinde büyükşehir ve ilçe belediyelerinin, belediye ve mücavir alan sınırları dışında Valiliklerin uygun görüşü alınır,
 - Özel mimari tasarım gerektiren özel OSB projeleri Yönetmelikte belirtilen yapılaşma koşullarına tabi değildir.

E. İMAR PLANLARININ ONAYI VE ASKI SÜRECİ

- (1) İmar komisyonu tarafından değerlendirilen ve karara bağlanan teklif imar planları, Bakanlık tarafından uygun görüldüğü şekliyle e-imza ile onaylanır. Bakanlıkça onaylı imar planları Valilikçe (Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü) tespit edilen ilan yerlerinde ve Bakanlığın internet sayfasında bir hafta süre ile ilan edilir. İl müdürlüklerince yapılan askı işlemi sonunda planlara itiraz olup olmadığı, askı süresinin bitiminden itibaren 3 iş günü içinde Bakanlığa yazılı olarak bildirilir.
- (2) İtiraz olmaması halinde planlar, askı süresinin sonunda Bakanlıkça yürürlüğe konulur ve ilgili kurumlara bilgi verilir.
- (3) İtiraz olması halinde; Bakanlık itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. İtirazların Bakanlıkça değerlendirmesinde OSB yönetim kurulunun konuya ilişkin görüşü dikkate alınır.
- (4) İtirazın uygun görülmemesi halinde; karar ve gerekçeleri, karar tarihinden itibaren 15 gün içinde ilgiliye yazı ile bildirilir. Bakanlıkça kesinleşmiş OSB imar planları hakkında ilgili kurumlar bilgilendirilir.
- (5) İtiraz sonucu, onaylı planda maddi hataların düzeltilmesi veya itiraz eden dışındaki katılımcıları doğrudan etkilemeyen hususlarda yapılan düzeltmeler yeniden askı işlemine tabi olmaz.

F. İMAR PLANLARININ TEKLİF VE TESLİM ŞEKLİ

- (1) Yapılan başvurulara ilişkin teknik incelemeler neticesinde, Bakanlıkça en fazla 3 defa revize edilir, 3’üncü revize sonrası başvuru reddedilir. Ayrıca revize sonrası başvuru dosyası içeriğinin değişmesi durumunda, teklif yeni bir başvuru olarak değerlendirilir veya reddedilir.

(2) Onay Ücreti hesaplama:

- Onay ücretine esas alan büyüklüğünde virgülden sonraki rakam üste tamamlanır.
- İlk imar planı onayında planlama alanının tamamı üzerinden onay ücreti hesaplanır.
- İlave imar planı onayında ilave edilen planlama alanının tamamı üzerinden onay ücreti hesaplanır.
- İmar planı değişikliklerinde değişikliğe konu alanların toplamı üzerinden onay ücreti hesaplanır; plan değişikliği onama sınırı etkilenen adaların/parsellerin tamamından geçirilir.
- İlave ve değişiklik imar planı onayında ilave alanın tamamı ve değişikliğe konu alanlarının tamamı üzerinden onay ücreti hesaplanır.
- Lejant ve plan notları paftasının değişmesi halinde her bir pafta 1 ha olarak hesaplanır.
- Plan değişikliği onama sınırı proses konulu değişikliklerde parsel sınırından geçirilir.
- İlave ve revizyon imar planı onayında ilave alanın tamamı ve plan revizyonuna konu alanın tamamı üzerinden onay ücreti hesaplanır.
- Revizyon imar planında onay ücreti;
 - a. Planın tümünün sayısallaştırılması ve/veya tümünün güncelleştirilmesi işlemlerinde OSB bütünü üzerinden,

- b. İki OSB'nin birleşmesi sonucunda planların bütünleştirilmesi işlemlerinde her iki OSB bütünü üzerinden,
- c. İslah ve/veya kanun değişikliği ve/veya sanayi amaçlı mer'i imar planı varken OSB olarak ilan edilen alanların OSB mevzuatı ile uyumlaştırılması için yapılan revizyon imar planlarında OSB bütünü üzerinden,
- d. Yapılan değişikliklerin OSB plan ana kararlarının ve(ya) plan şemasını tümüyle değiştirmesi (*sanayi parsellerinde yapılaşma koşullarının değiştirilmesi, ulaşım şemasının değişmesi, arazi kullanım kararları yönüyle şemanın değişmesi, iki OSB'nin birleşmesi vb.*) halinde OSB bütünü üzerinden,
- e. Sınır değişikliği, 22/A düzenlemesine göre kadastral sınır düzeltme işlemlerinde değişikliğe konu alanlarının tamamı üzerinden,
- f. Donatı parsellerinde yapılaşma koşulu değişikliklerinde değişikliğe konu alanlarının tamamı üzerinden, hesaplanır.
- g. İhtisas OSB'lerde statü değişikliği gereğince planın revize edilmesi işlemlerinde OSB bütünü üzerinden hesaplanır.

(3) Plan yapım tekniği hakkında "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" dikkate alınır.

(4) Nazım imar planında gösterimler ada bazında yapılır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıca parsel sınırları, çekme mesafeleri ve sanayi parsellerinde parsel tipleri gösterilir, her türlü uygulamaya esas bilgileri ve detayları içerir.

(5) Bilgi paftaları:

- 1/1000 detayında ve ölçeği OSB'nin tamamı aynı paftada olacak şekilde hazırlanır,
- Varsa etap ve(ya) ilave alan, farklı sınır ve(ya) renkle gösterilir,
- Varsa her bir etabın büyüklüğünü (m²), sanayi parsel sayısını, etap adını gösteren tablo/gösterim yer alacaktır.
- Varsa ilave alanın büyüklüğünü (m²), sanayi parsel sayısını, ilave alan adını, yer seçimi tarihini, varsa henüz planlanmayan kısmını gösteren tablo/gösterim yer alacaktır.
- Son imar durumunu gösterir bilgi paftası üzerinde değişiklik yapılan kısımlar işaretlenir,
- Plan teklifi bilgi paftasında değişiklik yapılan kısımların etrafından plan değişikliği onama sınırı geçirilir, her bir değişikliğin numaralandırıldığı ve açıklandığı tablo yer alır.

(6) Plan Açıklama Raporu;

- Planın türü, amacı ve kapsamı ayrıntılı olarak açıklanır,
- Plan teklifine ve plan onay ücretine konu alanların büyüklüğü ilgili başlık altında belirtilir,
- OSB'nin üst ölçek planlardaki yeri ve üst ölçek plan kararları ayrıntılı olarak açıklanır,
- Tüm planlama eşikleri (yer seçimi, sınır, doğal eşikler, kurumsal eşikler, kurum görüşleri vb) ayrıntılı olarak açıklanır; her bir açıklamanın altında .pdf görseller (OSB sınırı, mania planı, dere kesiti, EİH güzergahı vb),
- Plan kararları ayrıntılı olarak açıklanır, kurumsal eşiklere göre belirlenen kararlarda gerekli durumlarda .pdf görseller,
- Arazi kullanım dağılım tablosu (varsa etaplar ayrıca belirtilerek),
- Sanayi parselleri tipi ve sayısı tablosu (varsa etaplar ayrıca belirtilerek),
- Hizmet ve destek alanı parselleri tipi ve sayısı tablosu,
- Ek olarak plan notları, yer seçimi raporu, ilgili kurum görüşleri, yönetim kurulu kararı, varsa müteşebbis heyet kararı/genel kurul kararı vb, yer alır ve bu içerik planın özelliğine göre geliştirilebilir.

Değişiklik/tadilat ve revizyonlarda ayrıca;

- Önceki plan kararları ile değişikliklerin gerekçeleri ayrıntılı olarak açıklanır,
- Her bir değişikliğe ilişkin açıklamaların altında mer'i plan ve öneri plana ilişkin görseller (jpeg) yer alır,
- Değişikliğe konu parsellerin analizi (parsel sayısı, parsel büyüklükleri ve tipleri, yapılaşma durumu, tahsis durumu, ruhsat ve iskan durumu vb) ayrıntılı olarak açıklanarak tablo hazırlanır,
- Karşılaştırmalı arazi kullanım dağılım tablosu (önceki plan kararları ile teklif planda kararı, varsa etaplar ayrıca belirtilerek) yer alır,
- Karşılaştırmalı sanayi parselleri tipi ve sayısı tablosu (önceki plan adedi ile teklif planda adedi, varsa etaplar ayrıca belirtilerek) yer alır,
- Karşılaştırmalı yapılaşma koşulları tablosu (önceki plan koşulları ile teklif planda koşulları) yer alır,

* tablo formatları 7 nolu maddedir

(7)Teklif ve Onay Başvurularında Sisteme Yüklenecek Nüshalar:

(7.1) Aşağıda yer alan dokümanlar OSB tarafından yetkilendirilmiş kişilerce <https://meydip.sanayi.gov.tr/> adresine yüklenir.

.rar dosyası olarak yüklenecek sayısal veriler;

- Ayrılmış halde 1/5000 ölçekli imar planı paftaları ITRF sisteminde, .ncz uzantılı biçimde,
- Ayrılmış halde 1/1000 ölçekli imar planı paftaları ITRF sisteminde, .ncz uzantılı biçimde,
- Bütünleşik Bilgi Paftası ITRF sisteminde,. ncz uzantılı ve PlanGML formatında hazırlanmış biçimde,
- Plan açıklama raporu .doc uzantılı,

.rar dosyası olarak yüklenecek resim verileri;

- Ayrılmış halde 1/5000 ölçekli imar planı paftaları .pdf uzantılı,
- Ayrılmış halde 1/1000 ölçekli imar planı paftaları .pdf uzantılı,
- Bilgi paftası .pdf uzantılı,
- Plan açıklama raporu .pdf uzantılı,
- Plan müellifinin güncel Büro Tescil Belgesi, Sicil Durum Belgesi ile karne grubunu gösteren kimlik belgesi .pdf,
- Alınmış kurum görüşleri ve diğer ek belgeler .pdf, uzantılı.

(7.2) Sayısal verilerin formatı:

.ncz formatında hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli paftalarda;

- Pafta isimleri halihazır harita ismiyle (G22b13 c ve G22b13 c4b gibi) yazılmalıdır,
- Boş tabakalar temizlenmelidir,
- Alanlar kapalı çoklu doğru olarak çizilmelidir, PL tabakası oluşturulmalıdır,
- Çift obje yapılmamalıdır,
- OSB sınırı kapalı çoklu doğru olarak tek tabakada çizilmeli, bu tabakaya başka bir obje atılmamalıdır,
- Plan sınırları ve kullanımlarının tümü kapalı alan ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde (MPYY) tanımlı tabakasında olmalıdır,
- Plan notları vb yazıların tümü “YZ PLN_NOT” tabakasında olmalıdır,
- İmar planının koordinat sistemi İTRF 96’da düzenlenmelidir,
- Alan dağılımının sayısal ortamda yapılarak “Arazi Kullanım Tablosu” biçiminde bilgi paftası üzerinde ve plan açıklama raporunda yer almalıdır,
- Güncel tarihli .kmz ve(ya) .kml uzantılı uydu görüntüsü de yüklenmelidir.

PlanGML formatında olacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli paftalar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğünce belirlenen PlanGML veri yapısına ilişkin şemalar ile "Mekânsal Planların E-Plan Otomasyon Sistemi Uygulamasına PlanGML Formatında Yüklenecek İlişkin Esaslar" dikkate alınarak hazırlanmalıdır.

(7.3) .pdf dokümanların imza kısımları:

1/5000 ve 1/1000 ölçekli paftalar ile bilgi paftasının iç tarafından ve plan açıklama raporunun kapağında;

- Plan müellifinin imzası,
 - OSB’yi temsil ve ilzama yetkili 2 kişinin imzası,
 - Nazım İmar Planı (NİP) ve Uygulama İmar Planı (UİP) Plan İşlem Numarası (PİN) (plan onaya sunulurken),
 - Pafta indeksi,
- yer almalıdır.

Aşağıda şablonları verilen pafta etiketlerinin her paftanın sol üst köşesinde uygun bir yere yerleştirilmesi (planı kapatmayacak şekilde) gerekmektedir.

(Ek 1, 2, 3)

(8)Onay Başvurusunda İletilecek Belgeler:

Onay başvurularında ayrıca ıslak imzalı 2 nüsha plan, 1 adet USB Bellek ve 6 adet CD, (*planın içeriğine ve ilgili kurumlara göre bu sayı artabilir*) sunulur:

(8.1) Islak imza için çoğaltılacak nüshalar:

- Ayrılmış halde 1/5000 ölçekli imar planı paftaları,
- Ayrılmış halde 1/1000 ölçekli imar planı paftaları,
- Bilgi paftası,
- Plan açıklama raporu

(8.2) USB Bellek ve CD İçeriği:

I. Sayısal Klasör:

- Ayrılmış halde 1/5000 ölçekli imar planı paftaları .ncz (ITRF sisteminde)
- Ayrılmış halde 1/1000 ölçekli imar planı paftaları . .ncz (ITRF sisteminde)
- 1/1000 detayında hazırlanmış birleştirilmiş bilgi paftası (ölçeği OSB'nin tamamı aynı paftada olacak şekilde).ncz (ITRF sisteminde),
- İmar planı açıklama raporu.doc,
- Güncel tarihli .kmz ve(ya) .kml uzantılı uydu görüntüsü, yer almalıdır.

2. Resim Klasörü:

- Ayrılmış halde 1/5000 ölçekli imar planı paftaları .pdf
 - Ayrılmış halde 1/1000 ölçekli imar planı paftaları . .pdf
 - 1/1000 detayında hazırlanmış birleştirilmiş bilgi paftası (ölçeği OSB'nin tamamı aynı paftada olacak şekilde).pdf
 - İmar planı açıklama raporu .pdf
- yer almalıdır.

3. Belge Klasörü

3.1. Plana ilişkin tüm kurum görüşleri,

- Her bir kurum görüşü ayrı ayrı .pdf olarak taranmış halde olmalıdır,
- Her bir yazı, tarih ve sayısıyla isimlendirilmelidir (*örn. 14/06/2018 tarih ve E.5612 sayılı yazı*),
- Her kurum adına klasör açılmalı ve yazı ilgili klasör içinde yer almalıdır.

3.2. Plana ilişkin Yönetim Kurulu Karar(lar)ı ile varsa Müteşebbis Heyet Kararı/Genel Kurul Kararı “Kararlar” klasörü içinde olmalıdır.

3.3. Plan Müellifine ait belgeler “Müellif Klasörü” içinde olmalıdır.

3.4. Planla ilgili diğer belgeler (tapu, talep dilekçeleri vb) “Diğer” klasörünün içinde olmalıdır.

4. Arazi Kullanım Tabloları:

- Tüm tablolar .xls olarak ayrıca sunulmalı, tüm veriler toplanabilir/kullanılabilir biçimde girilmelidir.
- Genel Toplam: .ncz dosyasında açılacak PLAN_SINIR tabakasının düz çizgi-kapalı alan olarak, Planet-Alan Dağılımı'nda vereceği toplam değer ile aynı olmalıdır.

(9) Onay Sonrasında Gönderilecek Belgeler:

Bakanlığımızca ıslak imza ile onaylanan, bir nüshası Bölgeye gönderilen imar planı paftalarının .geotif yapılmış halleri (onay kısmı görünecek biçimde) ve plan açıklama raporunun taranmış hali (onay kısmı görünecek biçimde) Bakanlığa gönderilir.

Ek 4'de yer alan gösterimlerde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenleme yapılacaktır.

Tablo 2 İlk İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu.... ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) İLK İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU		
KULLANIM ADI	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)
ÇALIŞMA ALANLARI		
OSB Parselleri Alanı		
Hizmet ve Destek Alanı		
Küçük Sanayi Tesisi		
ORTAK DONATI ALANLARI		
İdari ve Sosyal Tesis Alanı		
Park		
Arıtma Tesisi Alanı		
Teknik Altyapı Alanı		
Mesleki ve Teknik Eğitim Alanı		
OSB Ticaret Alanı		
OSB Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı		
Lojman		
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR		
ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR		
Dere Yatağı		
Kanal		
ULAŞIM		
Yol ve Otopark Alanı		
Demiryolu		
DİĞER		
Orman Alanı		
GENEL TOPLAM		
Plan Onay Ücretine Konu Alan Büyüklüğü		
Plan Notu Paftası		
Toplam		

Tablo 3 İlave Alan İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

...ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) İLAVE İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU		
KULLANIM ADI	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)
ÇALIŞMA ALANLARI		
OSB Parselleri Alanı		
Hizmet ve Destek Alanı		
Küçük Sanayi Tesisi		
ORTAK DONATI ALANLARI		
İdari ve Sosyal Tesis Alanı		
Park		
Arıtma Tesisi Alanı		
Teknik Altyapı Alanı		
Mesleki ve Teknik Eğitim Alanı		
OSB Ticaret Alanı		
OSB Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı		

Lojman			
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR			
Sağlık Koruma Bandı			
ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR			
Dere Yatağı			
Kanal			
ULAŞIM			
Yol ve Otopark Alanı			
Demiryolu			
DİĞER			
Orman Alanı			
GENEL TOPLAM			
Plan Onay Ücretine Konu Alan Büyüklüğü			
Plan Notu Paftası			
Toplam			

Tablo 4
Değişiklik/Tadilat,
Revizyon, İlave ve
Revizyon İmar Planı
Arazi Kullanım Dağılımı
Tablosu (Karşılaştırmalı)

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)
REVİZYON/ DEĞİŞİKLİK İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM
DAĞILIMI TABLOSU

KULLANIM ADI	MEVCUT İMAR PLANI		REVİZYON/İLAVE-REVİZYON/DEĞİŞİKLİK İMAR PLANI		FA R K (+/- m ²)
	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)	
ÇALIŞMA ALANLARI					
OSB Parselleri Alanı					
Hizmet ve Destek Alanı					
Küçük Sanayi Tesisi					
ORTAK DONATI ALANLARI					
İdari ve Sosyal Tesis Alanı					
Park					
Arıtma Tesisi Alanı					
Teknik Altyapı Alanı					
Mesleki ve Teknik Eğitim Alanı					
OSB Ticaret Alanı					
OSB Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı					
Lojman					
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR					
Sağlık Koruma Bandı					
ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR					
Dere Yatağı					
Kanal					
ULAŞIM					
Yol ve Otopark Alanı					
Demiryolu					
DİĞER					
.... Alanı					
GENEL TOPLAM					

Plan Onay Ücretine Konu Alan Büyüklüğü					
Plan Notu Paftası					
Toplam					

Tablo 5 İlk İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) İLK İMAR PLANI SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU				
Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	1. Etap (varsa)	2. Etap	Toplam
		Adet	Adet	Adet
3.000 - 5000	A			
5001- 7000	B			
7001-10000	C			
10001-20000	D			
20001-3.0000	E			
3.0001-40000	F			
40001-50000	G			
50001-100000	H			
100001-.....	I			
Toplam				

*Etap varsa her etap ayrı ayrı belirtilir.

Tablo 6 İlave İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) İLAVE İMAR PLANI SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU				
Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Mevcut	İlave	Toplam
		Adet	Adet	Adet
3.000 - 5000	A			
5001- 7000	B			
7001-10000	C			
10001-20000	D			
20001-3.0000	E			
3.0001-40000	F			
40001-50000	G			
50001-100000	H			
100001-.....	I			
Toplam				

*Etap varsa her etap ayrı ayrı belirtilir.

Tablo 7 Revizyon, Değişiklik/Tadilat İmar Planı Sanayi Parselleri Tablosu

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) DEĞİŞİKLİK/REVİZYON İMAR PLANI SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU			
Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Mevcut	Değişiklik/Revizyon
		Adet	Adet
3.000 - 5000	A		
5001- 7000	B		
7001-10000	C		
10001-20000	D		
20001-3.0000	E		
3.0001-40000	F		
40001-50000	G		
50001-100000	H		
100001-.....	I		
Toplam			

*Etap varsa her etap ayrı ayrı belirtilir

Tablo 8 Hizmet ve Destek Alanı Parselleri Tablosu

....ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) HİZMET VE DESTEK ALANI PARSEL SAYISI TABLOSU				
Kullanım	Mer'i Durum		İmar Planı Değişikliği/Revizyonu Sonrası	
	Adet	Büyüklik (m ²)	Adet	Büyüklik (m ²)
Hizmet ve Destek Alanı (Küçük imalat ve tamirat)				
Hizmet ve Destek Alanı (Eğitim)				
Hizmet ve Destek Alanı (Sağlık)				
Hizmet ve Destek Alanı (Ticaret)				
Toplam				

*Etap varsa her etap ayrı ayrı belirtilir

(10) NAZIM İMAR PLANI NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- İmar planı, plan hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
- Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırırır.*
- "Birinci ve(ya) İkinci Derecede Stratejik Öneme Haiz Tesislere yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve izinlendirme aşamasında Genel Kurmay Başkanlığının uygun görüşünün, OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.**
- Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanları ve donatı alanları, OSB tasarrufundadır.
- Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
- Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
- Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
- İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınırı ile uyumsuzluk göstermesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.
- İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
- OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
-Valiliği İl Halk Sağlığı Müdürlüğünün/ Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Müdürlüğünün ... tarihli ve.... sayılı yazısına istinaden m sağlık koruma bandı bırakılacaktır.(*16/10/2025 tarihli Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi Değişikliği öncesi alınan kurum görüşüne istinaden plan hazırlanması halinde yazılacaktır.)
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Sağlık Bakanlığı arasında 30/05/2025 tarihinde imzalanan Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokolde Değişiklik Yapılmasına Dair Protokole istinadenOSB dış sınırından itibaren içeriye doğru bırakılan 50m sağlık koruma bandında, Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca; mesken veya insan ikametne mahsus olan lojman, otel, motel, yatılı/pansiyonlu eğitim, yataklı hizmet veren sağlık tesisleri ile birinci sınıf gayrisihhi müesseseler, ikinci sınıf gayrisihhi müesseselerden yakıcı, parlayıcı, patlayıcı ve tehlikeli maddelerle çalışılan işlerle oksijen LPG dolum ve depoları, bunlara ait dağıtım merkezleri, perakende satış yerleri, akaryakıt ile

sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğalgaz istasyonları, atık işleme sanayi tesisleri ve benzeri tesisler yer alamaz. Bu maddenin uygulanmasından OSB yönetimi 1. derecede sorumludur.

13. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.

14. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümleri gereğince yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurulması zorunludur; 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.

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 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 tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ’ın muvafakatı 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. Bu planda Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak ayrılan alanda 4691 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir. ***

- Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

- Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
- ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
- 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 kirlletici 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.
- 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 ****

- Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- İnşaat aşamasında tarafından tarihinde onaylanan, Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
- Organize Sanayi Bölgesi ... derece deprem bölgesindedir. Bütün zemin cinslerinde yapılacak uygulamalarda “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

D. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER***

- 13/08/2021 tarihli ve 31567 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümlerine uyulması, belirtilen emniyet mesafelerinin uygulanması zorunludur.
- 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
- Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri, yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ'tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz
- BOTAŞ boru hattı güzergâhında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında BOTAŞ ilgili işletme müdürlüğü gözetiminde teknik emniyet kriterlerinin sağlanması zorunludur. metrelik kamulaştırma şeridi içinde hiçbir ağaçlandırma çalışması yapılmayacaktır.
- Doğal gaz iletim boru hatları ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü hafriyat, dolgu, sondaj ve benzeri toprak işleri, yapılaşma, alt yapı projelerinden önce Kurum görüşü alınarak, söz konusu çalışmalar yönetmeliğe uygun olarak yürütülmek zorundadır. Kurum görüşü ve izni olmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerinde oluşan zararların (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu izinsiz çalışma yapanlara aittir.

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI *****

E.1. SANAYİ PARSELLERİ***

- Sanayi alanı olarak gösterilen parsellerde, tesisin çalışması ve işletilmesi için gerekli olan tesisler ile destek üniteleri (LPG tankı, yangın suyu deposu, arıtma tesisi, güneş ve rüzgâr enerjisine dayalı elektrik enerjisi üretim tesisleri ve benzeri destek üniteleri) ve kullanımına ihtiyaç duyulabilecek idari ve sosyal üniteler yer alabilir. Bu alanlar emsale dahildir.
- Emsal: Kat Alanları Katsayısı=1.00'dır.
- Yapı yüksekliği Yençok=serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik)
- Yapı nizamı ayırık nizamdır ve cephe genişliği en az 30 metredir.
- En az parsel büyüklüğü 3000 m²'dir.
- Çekme mesafeleri, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında işlendiği gibi uygulanacaktır.

E.2. KÜÇÜK SANAYİ TESİSİ PARSELLERİ***

- Bu alanlarda yükseklik Yençok= 12 metredir. OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

E.3. HİZMET VE DESTEK ALANLARI***

- Özel eğitim, özel sağlık, ticaret (ticari faaliyet olarak otel, motel, restoran, akaryakıt ve(ya) LPG istasyonu, çağrı merkezi, özel laboratuvar, vb), lojistik, depolama, İŞGEM, küçük imalat ve tamirat alanları ile elektrikli araç şarj istasyonları yer alabilir.

E.4. OSB TİCARET ALANLARI***

- OSB sınırları içerisinde ortak kullanım alanı niteliğindedir.
- Ofis-büro, çarşı, konaklama tesisleri, kültür tesisleri; lokanta, restoran gibi birimler; banka gibi finans kurumları, çağrı merkezleri yer alabilir
- Alışveriş merkezleri (AVM) gibi kentsel hizmetler yer alamaz.

E.5. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

- Çıraklık okulu, meslek okulu, OSB yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, İŞGEM, lojman gibi tesisler yer alabilir.

E.6. OSB LOJMAN ALANLARI

- Lojman alanları içerisinde yaşayacak nüfusa yönelik yer alması gereken donatı alanları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak ayrılır.

E.7. OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- Bu alanlarda çıraklık okulu, mesleki orta öğretim ve lise yer alabilir.

E.8. OSB SAĞLIK TESİSİ ALANI***

- Bu alanlarda sağlık tesis alanları yer alabilir.

E.9. DİNİ TESİS ALANI***

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

E.10. TEKNİK ALTYAPI ALANI

- OSB'nin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, güneş panelleri, rüzgar enerji tesisleri, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı, elektrikli araç şarj istasyonları, vb tesisler) yer alabilir.
- Hızlı, orta hızlı ve yavaş şarj üniteleri, aydınlatma ve ısıtma tesisatı, koruma sistemleri gibi faaliyet için gerekli üniteler ile lavabo, duş ve tamirhane vb yapılar yer alabilir.
- Güneş Enerji Santrali (GES) Alanlarında güneş panelleri yer alacaktır. Bu alan OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki alanlardır. Devredilemez ve satılamaz.

E.11. ARITMA TESİSİ ALANI

- 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 bilumum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.

E.12. TIR PARKI***

- Restoran, lavabo, duş ve tamirhane vb. yapılar yer alabilir.

E.13. SPOR ALANI

- Spor ve oyun ihtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere açık ve kapalı tesisler yer alabilir.

E.14. ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI ALANLARI***

- Amacı dışında başka bir kullanıma konu edilemez.
-tesisleri yer alır.

E.15. OSB/HDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU***

- 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 ile elektrikli araç şarj istasyonları yer alabilir.

- 5105 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve İlgili Yönetmeliği,

5307 Sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu,

Elektrik Piyasası Kanununda 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.

E.16. OSB/HDA DEPOLAMA VE LOJİSTİK ALANLARI***

- Üretim ve(ya) taşımacılık faaliyetlerine yönelik depolama hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır; antrepo, depo, lojistik, yükleme ve boşaltma birimleri yer alabilir.

*Başka idarelere ait yetki sınırı olması halinde düzenlenir.

** Karma OSB'lerde düzenlenir. İhtisas OSB'lerde bu plan notu yer almaz.

*** OSB içerisinde var olması halinde düzenlenir

**** Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirlenen tedbir ve öneriler ek plan notu olarak düzenlenir.

***** Yapılaşma koşulları revizyon planlarda, onaylı plana göre düzenlenebilecektir.

EKLER:

- 1- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Etiket ve Onay Kısım
- 2- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Etiket ve Onay Kısım
- 3- Plan Açıklama Raporu Etiket ve Onay Kısım
- 4- Lejant

(11)UYGULAMA 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 sınırındır.*
3. "Birinci ve(ya) İkinci Derecede Stratejik Öneme Haiz Tesislere yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve izinlendirme aşamasında Genel Kurmay Başkanlığının uygun görüşünün, OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.**
4. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanları ve donatı alanları, OSB 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.Valiliği İl Halk Sağlığı Müdürlüğünün/ Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Müdürlüğünün ... tarihli ve.... sayılı yazısına istinaden m sağlık koruma bandı bırakılacaktır. (*16/10/2025 tarihli Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi Değişikliği öncesi alınan kurum görüşüne istinaden plan hazırlanması halinde yazılacaktır.)
12. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Sağlık Bakanlığı arasında 30/05/2025 tarihinde imzalanan Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokolde Değişiklik Yapılmasına Dair Protokole istinadenOSB dış sınırından itibaren içeriye doğru bırakılan 50m sağlık koruma bandında, Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca; mesken veya insan ikametına mahsus olan lojman, otel, motel, yatılı/pansiyonlu eğitim, yataklı hizmet veren sağlık tesisleri ile birinci sınıf gayrisihhi müesseseler, ikinci sınıf gayrisihhi müesseselerden yakıcı, parlayıcı, patlayıcı ve tehlikeli maddelerle çalışılan işlerle oksijen LPG dolum ve depoları, bunlara ait dağıtım merkezleri, perakende satış yerleri, akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğalgaz istasyonları, atık işleme sanayi tesisleri ve benzeri tesisler yer alamaz. Bu maddenin uygulanmasından OSB yönetimi 1. derecede sorumludur.
- 13.İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
14. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümleri gereğince yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurulması zorunludur; 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.

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 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 tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ'ın muvafakatı 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. Bu planda Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak ayrılan alanda 4691 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir. ***

21. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

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

23. ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.

24. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.

25. 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.

26. 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 ****

- Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- İnşaat aşamasında tarafından tarihinde onaylanan, Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
- Organize Sanayi Bölgesi ... derece deprem bölgesindedir. Bütün zemin cinslerinde yapılacak uygulamalarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

D. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER***

- 13/08/2021 tarihli ve 31567 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümlerine uyulması, belirtilen emniyet mesafelerinin uygulanması zorunludur.
- 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
- Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri, yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ'tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz
- BOTAŞ boru hattı güzergâhında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında BOTAŞ ilgili işletme müdürlüğü gözetiminde teknik emniyet kriterlerinin sağlanması zorunludur. metrelik kamulaştırma şeridi içinde hiçbir ağaçlandırma çalışması yapılmayacaktır.

- Doğal gaz iletim boru hatları ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü hafriyat, dolgu, sondaj ve benzeri toprak işleri, yapılaşma, alt yapı projelerinden önce Kurum görüşü alınarak, söz konusu çalışmalar yönetmeliğe uygun olarak yürütülmek zorundadır. Kurum görüşü ve izni olmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerinde oluşan zararların (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu izinsiz çalışma yapanlara aittir.

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI *****

E.1. SANAYİ PARSELLERİ

- E(KAKS)=...dir.
- Yapı yüksekliği Yençok=serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik).
- Cephe genişliği en az 30 m., en az parsel büyüklüğü 3000 m²'dir.
- Çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000 - 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
20001-3.0000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
3.0001-40000	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

- 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;
- 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.
- 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.
- Bu alanlarda yükseklik Yençok= 12 metredir. OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır. Çekme mesafeleri en az 5 metredir.
- 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 metre bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3.000–5000 m² parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir.
- $I = \frac{G-O}{D-X}$
- I = Katsayı 4’den az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.
- Uygulama yapılacak parseller;
- formülü ile hesaplanacaktır.

- 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.

E.2. KÜÇÜK SANAYİ TESİSİ PARSELLERİ***

- Bu alanlarda yükseklik $Y_{ençok} = 12$ metredir. OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır. Çekme mesafeleri en az 5 metredir.

E.3. HİZMET VE DESTEK ALANLARI***

- Özel eğitim, özel sağlık, ticaret (ticari faaliyet olarak otel, motel, restoran, akaryakıt ve(ya) LPG istasyonu, çağrı merkezi, özel laboratuvar, vb), lojistik, depolama, İŞGEM, küçük imalat ve tamirat alanları ile elektrikli araç şarj istasyonları yer alabilir.

a) Ticaret, eğitim, sağlık hizmetleri yer alacağı alanlarda;

- Kat Alanları Katsayısı: KAKS= 1.00'dir.
- Yapı yüksekliği $Y_{ençok} = 15.50$ metredir.
- En az ifraz koşulu 3000 m^2 ; en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.
- Ticaret alanlarında Alışveriş Merkezi (AVM) yer alamaz.
 - **Küçük İmalat ve Tamirat Alanları:**
 - Parsel büyüklüğü ve ifraz şartı en az 3000 m^2 'dir.
 - Küçük imalat ve tamirat alanlarında en az 10 m. açık çalışma alanı ayrılması, $Y_{ençok} = 12$ metreyi geçilmemesi şartı OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.
 - **Elektrikli Araç Şarj İstasyonları:**
 - Hızlı, orta hızlı ve yavaş şarj üniteleri, aydınlatma ve ısıtma tesisatı, koruma sistemleri gibi faaliyet için gerekli üniteler ile lavabo, duş ve tamirhane vb yapılar yer alabilir.
 - $E(KAKS) = 0.10$, yükseklik $Y_{ençok} = 6.50$ metre

E.4. OSB TİCARET ALANLARI***

- $E(KAKS) = 1.00$, yükseklik $Y_{ençok} = 15.50$ metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
- OSB sınırları içerisinde ortak kullanım alanı niteliğindedir.
- Ofis-büro, çarşı, konaklama tesisleri, kültür tesisleri; lokanta, restoran gibi birimler; banka gibi finans kurumları, çağrı merkezleri yer alabilir.
- Alışveriş merkezleri (AVM) gibi kentsel hizmetler yer alamaz.

E.5. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

- $E(KAKS) = 1.00$, yükseklik $Y_{ençok} = 15.50$ metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
- Çıraklık okulu, meslek okulu, OSB yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, İŞGEM, lojman gibi tesisler yer alabilir.

E.6. OSB LOJMAN ALANLARI

- Lojman alanları içerisinde yaşayacak nüfusa yönelik yer alması gereken donatı alanları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak ayrılır.
- Lojman Yapılaşma Şartları;
- $E(KAKS) = 1.00$ 'dir.
- Bina yüksekliği $Y_{ençok} = \dots\dots\dots$ metredir.
- Eğimden dolayı açığa çıkan yalnızca 1. bodrum katlar iskan edilebilir ve bu alanlar emsale dahil değildir.
- Lojman alanlarında yapı yaklaşma mesafesi sanayi kullanımından 20 metre, yol, park ve diğer kullanımlardan 5 metredir.

E.7. OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- Bu alanlarda çıraklık okulu, mesleki orta öğretim ve lise yer alabilir.
- $E(KAKS) = 1.00$, yükseklik $Y_{ençok} = 15.50$ metredir.
- Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.8. OSB SAĞLIK TESİSİ ALANI***

57. $E(KAKS) = 1.00$, yükseklik $Y_{ençok} = 15.50$ metredir.

58. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.9. DİNİ TESİS ALANI***

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.
- Aksi bir hüküm bulunmadıkça ibadethanelerde $Y_{en\check{c}ok}$: serbesttir.

E.10. TEKNİK ALTYAPI ALANI

- OSB'nin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, güneş panelleri, rüzgar enerji tesisleri, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı, elektrikli araç şarj istasyonları, vb tesisler) yer alabilir.
- $E(KAKS)=1.00$, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir.
- Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
- Elektrikli Araç Şarj İstasyonu Alanlarında KAKS: Kat Alanları Katsayısı=0.10, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=6.50$ metredir. Hızlı, orta hızlı ve yavaş şarj üniteleri, aydınlatma ve ısıtma tesisi, koruma sistemleri gibi faaliyet için gerekli üniteler ile lavabo, duş ve tamirhane vb yapılar yer alabilir.
- Güneş Enerji Santrali (GES) Alanlarında güneş panelleri yer alacaktır. Bu alan OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki alanlardır. Devredilemez ve satılamaz.

E.11. ARITMA TESİSİ ALANI

- 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 bilumum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.
- Yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=10.50$ m olacaktır.
- Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.12. TIR PARKI***

- Restoran, lavabo, duş ve tamirhane vb. yapılar yer alabilir. $E(KAKS)=0.10$, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=6.50$ metredir.
- Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.13. SPOR ALANI

- Spor ve oyun ihtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere açık ve kapalı tesisler yer alabilir.
- $E(KAKS)=1.00$, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir.
- Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.14. ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI ALANLARI***

- Amacı dışında başka bir kullanıma konu edilemez.
-tesisleri yer alır.
- $E(KAKS)=1.00$, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=15.50$ metredir.
- Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.15. OSB/HDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU***

- 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 ile elektrikli araç şarj istasyonları yer alabilir.
- $E(KAKS)=1.00$, yükseklik $Y_{en\check{c}ok}=12.00$ m ve 2 kattır.
- Parselin OSB olarak ayrılması durumunda çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
- Parselin HDA olarak ayrılması durumunda en az ifraz koşulu 3000 m², en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.

*Başka idarelere ait yetki sınırı olması halinde düzenlenir.

**** Karma OSB’lerde düzenlenir. İhtisas OSB’lerde bu plan notu yer almaz.**

***** OSB içerisinde var olması halinde düzenlenir**

****** Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirlenen tedbir ve öneriler ek plan notu olarak düzenlenir.**

******* Yapılaşma koşulları revizyon planlarda, onaylı plana göre düzenlenebilecektir.**

Not 1: 3 no.lu plan notu Karma OSB’lerde düzenlenir. İhtisas OSB’lerde bu plan notu yer almaz.

Not 2: 36 no.lu planı notunda Emsal: Kat Alanları Katsayısı, sağlanmış olan ortak kullanım alanı oranına göre 0.70 veya 1.00 olarak yazılacaktır.

Not 3: 39 ve 40 no.lu notlarda yer alan çekme mesafeleri tablosu ve (I) katsayısı formülü, uygulama imar planı, bilgi paftası ve plan açıklama raporu plan notlarında yer alır, nazım imar planı notlarında yer alamaz.

Not 4: 41 no.lu plan notu yalnızca varsa önceki plana göre işlem yapılan revizyon imar planlarında yer alır.

EKLER:

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Etiket ve Onay Kısım
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Etiket ve Onay Kısım
- Plan Açıklama Raporu Etiket ve Onay Kısım
- Lejant