BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, ÖRNEKKÖY MAHALLESİ
VARAKA KÂĞIT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BURSA ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

K

ÖLÇEK:1/5000

SINIRLAR

- ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ SINIRI (PLAN ONAMA SINIRI)
- KADASTRO/MÜLKİYET SINIRI
- YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- SAĞLIK KORUMA BANDI
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI
- İZNİK GÖLÜ SULAK ALANI KONTROLLÜ KULLANIM BÖLGESİ

ÇALIŞMA ALANLARI

- ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- OA-1.1 YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR - (ÖA-1.1)

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI (DİREK YERİ/YERALTI KABLOSU)

ULAŞIM

- (15) (10) TAŞIT YOLLARI

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BÜTÜNDÜR.
2. "BİRİNCİ VE(YA) İKİNCİ DERECEDE STRATEJİK ÖNEME HAİZ TESİSLER"E YER VE İZİN VERİLECEK OLMASI HALİNDE RUHSAT VE İZİNLENDİRME AŞAMASINDA GENELKURMAY BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN, YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN ALINMASI ZORUNLUDUR.
3. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ YOLLAR VARAKA KÂĞIT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BURSA ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ TASARRUFUNDADIR.
4. HER İŞLETMENİN OTOPARK VE SOSYAL TESİSLERİ KENDİ SANAYİ PARSELİ İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR.
5. TÜM İŞLETMELERDE SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİĞE, OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
6. YAPILACAK YAPI, YAPI YAKLAŞMA SINIRINI GEÇEMEZ.
7. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE NİZAMİYE, GÜVENLİK TESİSLERİ, ÇÖP DEPOLAMA YERLERİ, TOTEMLER, AÇIK SÜS HAVUZLARI, PERGOLELER, İSTİNAT DUVARLARI İLE OTOPARK VE DEPO GİRİŞ VE ÇIKIŞ RAMPALARI GEREKLİ GÜVENLİK TEDBİRLERİ ALINMAK SURETİYLE YAPILABİLİR.
8. İMAR UYGULAMALARINDA EB SEÇİLEN ALAN İÇİNDEKİ PARSEL SINIRLARININ, İMAR PLANINDAKİ SINIRI İLE UYUMSUZLUK GÖSTERMESİ HALİNDE MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINIR.
9. İNŞAAT UYGULAMALARINDA PARSELASYON PLANI İLE OLUŞAN PARSEL SINIRLARI GEÇERLİDİR.
10. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLKİYET HATLARI BİLGİ AMAÇLIDIR. UYGULAMADA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VERİLERİ DİKKATE ALINACAKTIR. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DARALTMAMAK VE GÜZERGÂHLARINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, YOLA TERK YA DA YOLDAN HİBAD İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEYE, GEREKTİĞİNDE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 3 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
11. YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
12. YAPI KULLANMA İZNİ ALINMADAN ELEKTRİK, SU VE KANALİZASYON BAĞLANAMAZ.
13. İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ MEVZUATI HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
14. YAPILACAK HAFRİYAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA TAŞININ VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI BULANLAR, MALİK OLDUKLARI VEYA KULLANDIKLARI ARAZİNİN İÇİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI BULUNDUĞUNU BİLENLER VEYA YENİ HABERDAR OLAN MALİK VE ZİLYETLERİ(YE), BUNU EN GEÇ ÜÇ GÜN İÇİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLERİNE BİLDİRMEYE MECBURDURLAR.
15. YÜZEY SULARININ TOPLANMASI İÇİN GEREKLİ KANALLAR PARSELLERİN GERİ ÇEKME MESAFESİ İÇİNDEN GEÇİRİLEBİLİR.
16. BÖLGENİN TABAN SUYU VE YÜZEY SULARININ DRENAJINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASI VE ATIK SULARIN ARITILDIKTAN SONRA TAHLİYE KANALINA BAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
17. DRENAJ KANALLARININ KORUNMASI, BAKIM/ONARIM/TEMİZLİK ÇALIŞMALARININ YAPILABİLMESİ İÇİN İSE DRENAJ KANALLARINA PARALEL OLARAK HER İKİ YÖNDEN 5 ER METRE GENİŞLİĞİNDEKİ ALANIN KORUMA BANDI OLARAK BIRAKILMASI, TESİSTEN ÇIKACAK ATIKSULARIN ARITILMIŞ DAHİ OLSALAR BÖLGEDEKİ DRENAJ KANALLARINA DEŞARJ EDİLMEMESİ ZORUNLUDUR.
18. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE TÜM SU KÜTLELERİNİN HİDROMORFOLOJİK, BİYOLOJİK, FİZİKSEL VE KİMYASAL YAPISININ BOZULMAMASI İÇİN GEREKLİ TÜM TEKNİK TEDBİRLERİN UYGULANMASI, GEREK İNŞAAT GEREKSE İŞLETME AŞAMASINDA OLUŞABİLECEK HER TÜRLÜ ATIĞIN TABİİ ZEMİN İLE TEMASININ KESİLEREK SIZDIRMAZLIK SAĞLANMASI, ATIKLARIN İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYGUN YÖNTEMLERİLE BERTARAF EDİLMESİ, YERALTISUYU VE YÜZEYSEL SULARIN KİRLENMESİNİ ÖNLEYİCİ TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI, "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" İLE "YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE TAM RİAYET EDİLMESİ, TÜM SU YAPILARI VE YERALTISUYUNA OLUMSUZ ETKİSİNİN SAPTANMASI DURUMUNDA ZARARIN VARAKA KAĞIT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'NDEN TEMİN EDİLMESİ VE ENGELLENMESİ ZORUNLUDUR.
19. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
20. TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30.11.2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
21. SAĞLIK BAKANLIĞI HALK SAĞLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.12.2024 TARİH VE 263224634 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN; "ÖEB'NİN BATI YÖNÜNDE MÜLKİYET SINIRI İÇİNDE 15 METRE GENİŞLİĞİNDE İMAR YOLU OLDUĞUNDAN MÜLKİYET SINIRI İÇERİSİNDE 35 METRE GENİŞLİĞİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMASI" DENİLMEKTE OLUP BU KAPSAMDA SÖZ KONUSU KISIMDAKİ 15 M'LİK YOL İLE İLGİLİ OLARAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GİDİLMESİ DURUMUNDA SAĞLIK KORUMA BANDI İLE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN İLGİLİ KURUMDAN TEKRAR ALINMASI GEREKLİDİR.
22. SAĞLIK BAKANLIĞI HALK SAĞLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.12.2024 TARİH VE 263224634 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA; SAĞLIK KORUMA BANDI İÇERİSİNDE PARLAYICI, YANICI, OKSİTLEYİCİ, TOKSİK VE BENZERİ KİMYASAL MADDE ÜRETİM VE DEPOLAMA TESİSLERİ İLE SIVI OKSİJEN, AZOT VE BENZERİ DEPOLAMA TANKLARININ KURULMAMASI, ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYUCU TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
23. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARIN BOYUT VE ŞEKİLLERİ İLE YAPILAR ARASI MESAFELER SERBEST OLUP EMSAL ARTIRMAMAK KAYDIYLA VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.
24. ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ ALANINDA TABİİ ZEMİN KOTU, ARAZİNİN TESVİYE EDİLMESİYLE VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.
25. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 4737 SAYILI ENDÜSTRİ BÖLGELERİ KANUNU VE ENDÜSTRİ BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

26. TESİSLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA İSTENİLEN ÇEVRE İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERCE KONTROLÜ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
27. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLER İÇİN "ÇED OLUMLU BELGESİ" VEYA "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" BELGESİNİN ALINMASI VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
28. EKOSİSTEM DEĞERLENDİRME RAPORUNDA BELİRTİLEN TÜM ÖNLEMLERE UYULMASI VE FAALİYETİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) SÜRECİNİN TAMAMLANMASINA MÜTEAKIP FAALİYETE GEÇİLMEDEN EVVEL SULAK ALAN FAALİYET İZİN BELGESİ İÇİN TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURULMASI ZORUNLUDUR.
29. BURSA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN "ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGE TESİSİ TOPRAK KORUMA PROJESİ"NDE BELİRTİLEN TÜM ÖNLEMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
30. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARTILAN YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
31. ENDÜSTRİ BÖLGESİNDEN KAYNAKLANAN EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SULAR SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VEYA BELİRLENMİŞSE HAVZA KORUMA EYLEM PLANLARINDA YER ALAN ALICI ORTAMA DEŞARJ STANDARTLARINA GÖRE ARITILDIKTAN SONRA DEŞARJ EDİLECEKTİR. ANCAK, SANAYİ TESİSLERİNDEN KAYNAKLANAN ATIK SULARIN KİRLETİCİ PARAMETRE DEĞERLERİ; ENDÜSTRİ BÖLGESİ MERKEZİ EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SU ARITMA TESİSİNE AİT GİRİŞ ATIK SUYU DİZAYN PARAMETRE DEĞERLERİNİN ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE, KATILIMCILAR MÜNFERİDEN ÖN ARITMA TESİSİ YAPMAK ZORUNDADIR.
32. ENDÜSTRİ BÖLGESİNİN ATIK VE TEHLİKELİ ATIKLARININ TOPLANARAK; ARA DEPOLANMASI, TAŞINMASI VE BERTARAF ÜNİTESİ KURULMASI İSTENDİĞİNDE, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
33. SANAYİ PARSELLERİNDE TEHLİKELİ ATIKLARIN GEÇİCİ DEPOLANMASI DURUMUNDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
34. BÖLGEDE KURULACAK TESİSLERİN KURULMASI VE FAALİYETLERİ SIRASINDA, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

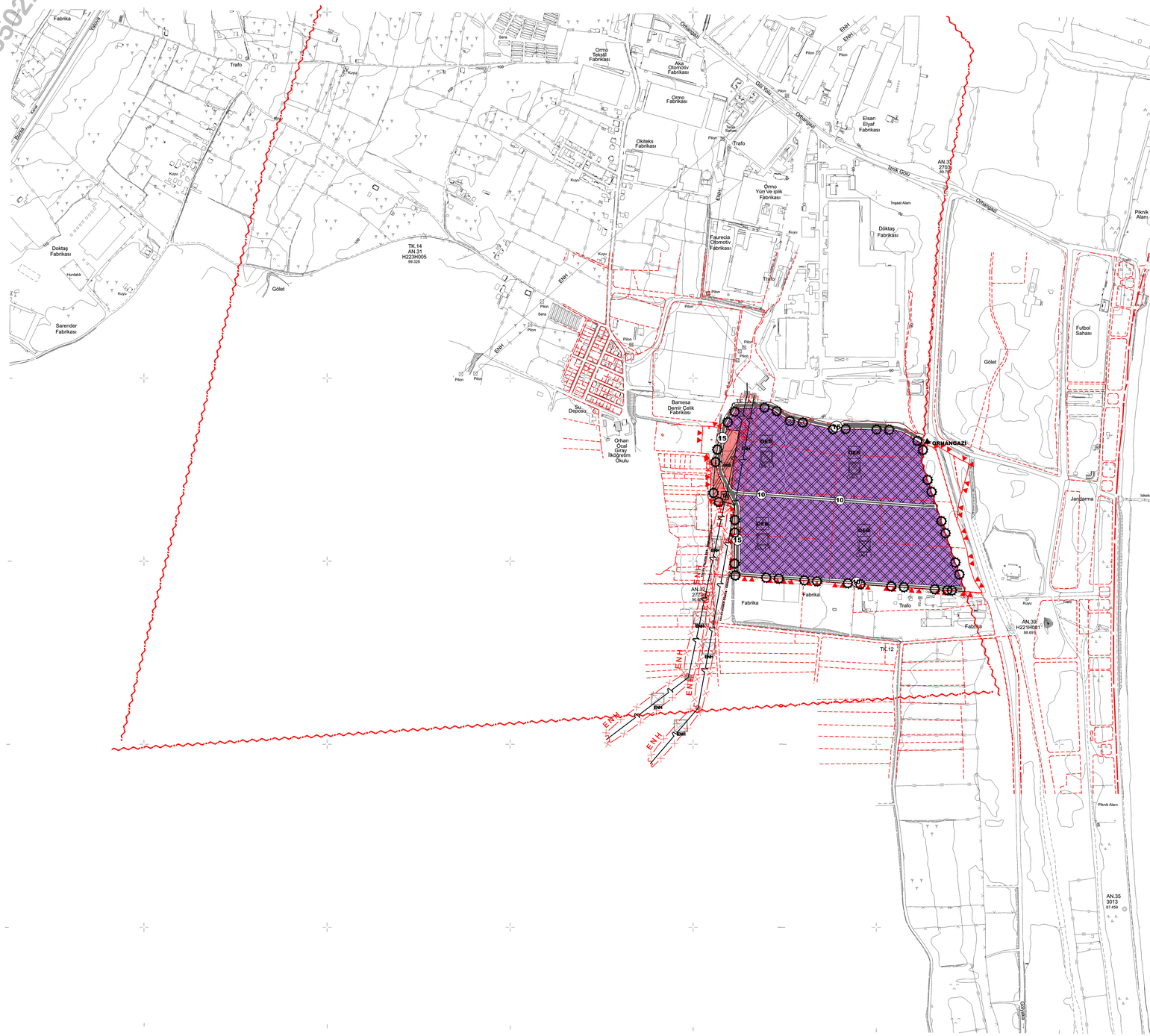
C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

35. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE PARSEL BAZINDA DETAYLI VE SONDAJLI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILIP, TEMEL BİÇİMLERİ, YAPI STATİĞİ VE YAPI MALZEMESİ BELİRLENDİKTEN SONRA İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLECEKTİR.
36. İNŞAAT AŞAMASINDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 28.10.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN "BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, ÖRNEKKÖY KÖYÜ 108/1, 1254, 1281 VE 1291 ADAPARSELLERE AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU"NUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
37. VARAKA KÂĞIT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BURSA ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ, 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR. İNŞAATTA VE BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D. KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULLARI

ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ ALANI

38. BU ALANLARDA SANAYİ TESİSLERİ VE TESİSİN ÇALIŞMASI VE İŞLETİLMESİ İÇİN GEREKLİ OLAN TESİSLER, ÜRETİM VE(YA) TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK ANTREPO, DEPO, LOJİSTİK, YÜKLEME VE BOŞALTMA BİRİMLERİ VB DEPOLAMA TESİSLERİ İLE DESTEK ÜNİTELERİ (LPG TANKI, YANGIN SUYU DEPOSU, ARITMA TESİSİ, ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİM TESİSLERİ VE BENZERİ DESTEK ÜNİTELERİ) VE KULLANIMINA İHTİYAÇ DUYULABİLECEK TEKNİK ALTYAPI, İDARİ VE SOSYAL ÜNİTELER YER ALABİLİR.
39. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;
    - EMSAL (KAKS): 1.50
    - YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=SERBESTTİR (YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK)
    - PARSEL CEPHE GENİŞLİĞİ EN AZ 30 METREDİR.



1661365021 - 1661365021 - 1661365021 - 1661365021 - 1661365021