T.C.

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

PLAN ADI

KARABÜK ESKİPAZAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ REVİZYON İMAR PLANI

ÖLÇEK 1/5000

PLAN MÜELLİFİ

DEMET PLANLAMA

MESLEKİ DENETİM UYGULAMASI (MDU)

İMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**

MO Tarih: 10.11.2022

Proje Kayıt No: 42-2022-490

Üye: DEMET PEKER ÖZTÜRK (2368)

MVO4OT87

Çıkartılan belgeler mimar, makine-elektrik mühendisleri, şehir plancıları, inşaat ve kentsel altyapı mühendisleri, çevre mühendisi, jeoloji mühendisleri ve jeofizik mühendisleri tarafından hazırlanmalıdır. **Sayı Kayıt İzin İli Durum Belgesi** düzenlenmeyecek.

OSB YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

Fuat GÖREL — Yön. Kur. Başk.

Hasan YILDIRIM — Yön. Kur. Üyesi

HALIHAZIR ASLININAYNIDIR.

BAKANLIK ONAYI

Karabük Eskipazar OSB Organize Sanayi Bölgesine ait 22 adet parfadan ibaret 1/5000 ölçekli REVİZYON niteliğinde imar planı ve 3 adet parfadan ibaret 1/5000 ölçekli REVİZYON niteliği imar planı incelendi. 4762 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesine göre 27/10/2022 tarihli ve 2879 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onaylı.

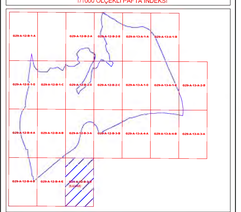
T.C.
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Plan İdare Tarihinde (ETİS) ATS 2023/2-1 (ATS 28.02.2018)

PAFTA İNDEKSİ

KARABÜK ESKİPAZAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
REVİZYON İMAR PLANI
PAFTA NO: BİLGİ PAFTASI

1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTA İNDEKSİ



1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTA İNDEKSİ

KARABÜK ESKİPAZAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ REVİZYON İMAR PLANI

GÖSTERİM

ÖLÇEK 1/5000

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- OSB SINIRI
- JEOLOJİK ALAN SINIRI
- SANAYİ PARSELİ ÇİZGİSİ
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI
- KADASTRO/MÜLKİYET SINIRI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- SAĞLIK KORUMA BANDI
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

ÇALIŞMA ALANLARI

- OSB PARSELLERİ
- HİZMET VE DESTEK ALANI
- OSB TİCARET ALANI
- OSB AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

İDARİ VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI
- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI
- KAPALI SPOR TESİSİ ALANI
- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- MEZARLIK ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI
- TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI (Elektriki Araç Şarj İstasyonu)
- ARITMA TESİSİ ALANI
- TRAFO ALANI

ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- Ö.A. 5.1 — YAPI YASAKLI ALAN
- Ö.A. 5.1 — ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (Ö.A.5.1)
- Ö.A. 2.1 — ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (Ö.A. 2.1)

ULAŞIM

- OTOPARK ALANI
- KÖPRÜ
- MENFEZ
- DEMİRYOLU (LOJİSTİK)
- ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
- 60 — BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- 60 — BİRİNCİ DERECE YOL
- 60 — İKİNCİ DERECE YOL
- 40 — ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
- YAYA YOLU

A B C D E F G H I — SANAYİ PARSELİ TİPİ

ÖN CEPHE

KAKS=1.00
Yençok=.... m.

KAT ALANLARI KAT SAYISI

PLAN NOTLARI

NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İmar planı, plan bütünlüğü ve açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Plan onama sınırı içinde kalan alanlarda yalnızca OSB onaylı yatırımlar yapılabilir.
3. Bu planda yer alan; yapılar, altyapı, çevre düzenlemesi, park ve yeşil alanlar, otopark, ulaşım, kamu binaları, otoyol, bölünmüş yol, ana yol, ana ulaşım ve kamu binaları ile ilgili tüm yatırımlar, Çevresel Kamuya Ait Altyapıdan sorumlu gerçek/tüzel kişilerce, Karabük Eskipazar OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından sürdürülecek yatırımlardır.
4. Bu planda yer alan yapılar, altyapı, park alanları ve donatı alanları, Karabük Eskipazar Organize Sanayi Bölgesi tarafından yapılacaktır.
5. Her işletmenin ana parsel ve ferayat tescili kendi sınırı parsel içerisinde düzenlenecektir.
6. Yönetmelikler Bağlamı Yönetmeliğine, Hatıraları Yaşatma Kurumunun Özel Yönetmeliğe, Orman Yönetmeliğine Tabidirler.
7. Yapılacak yapı, yapı yaklaşım sınırını geçemez.
8. İmar uygulamasında; OSB mülkü olan yüzeyler parsel sınırlarının, imar çizgilerinin sınırı ile örtüşecektir, gösterimsel olan yüzeyler ise ifraz edilecektir.
9. İmarın uygulanmasında parsellerin ve plan ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
10. OSB Yapılanma Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı düzenlenebilir kısmi ruhsatlar verilemez.
11. Sağlık Bakanlığı İlik Sağlığı Genel Müdürlüğünün 10/05/2018 tarihli ve 1951 sayılı yazısına istinaden Gönyeköy Mahallesinde bulunan Karabük Eskipazar Organize Sanayi Bölgesinde yapılacak olan yatırımlarda Çevresel Kamuya Ait Altyapıdan Çevre-Karabük Demiryolu ile onar olmasından ötürü; ciz kısmen sağlık kuruluşu kısmı bırakılacak; bölgenin ilçe yapısına göre ağaçlandırılacaktır.
12. Bu planda yer alan kamuya hizmetinde olan ayı doğru 70 metrelik kısmı içerisinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Sağlık Bakanlığı arasında 19/09/2019 tarihinde imzalanan Organize Sanayi Bölgeleri Bölgesi Emniyet İçerisi İçerisi Protokolü kapsamında Sağlık Kurumu Binaları İçin Uygulamadır. Esas ve Usulleri Özel Protokolün belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere ait olmayan kısmıdır.
13. Yazı Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı bütünlüğünün uyulması zorunludur.
14. Yapılacak faaliyet çalışmaları sırasında ziyaret ve tanınmaz kilitler ve tabut varlıklarına rastlanılması halinde uygulamanın durdurulmasına müteakip Karabük Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne haber verilecek olup, bu yerlerde kazı ve benzeri hafriyat hizmetleri yapılmamalıdır. Ziyaret ve gaz; ilçe gazete ve yakın mekan ondeğerliğine vera onlu ondeğer kilitlenmesi zorlanacaktır.
15. Bu planda yer alan yapılar, altyapı, park alanları ve donatı alanları, Karabük Eskipazar Organize Sanayi Bölgesi tarafından yapılacaktır.
16. OSB'nin tabu sayı ve ziyaz sıfırının dosayısı yönetik çalışmaktan yapılmın ve atık sıfırın arıtılmasın vasıtı takipe kanalına bağlanacaz zorunludur.
17. Bu planda kalan kamu derslar atık edilmesin, yerin kanalı ziya edilmeden ve ensuya çarpılı yerine gıdırlıcmlm yapat izin verilmez.
18. Emniyet Genel Müdürlüğünün 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve 2918 sayılı Kanun Gücünü ile yayınlanan Karayolu Trafik Yönetmeliğine uyulacaktır.
19. Sanayi Bölgesi İçinde gerçekleştirilecek yapılacak; İlçe yapılanmalarının; İnce TEDAŞ'un onayladığı; dosyadan TEDAŞ'un uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
20. Sanayi Bölgesi İçinde yapılacak olan; Kamu ve ulaşım ve altyapılar ve otoyolun; 4734 sayılı Tedarik Kanununun 18'inci maddesine ve Karayolu Kamu'nun Taşıtlarının ve Ayrıtlarının Tescine Dahlanda Yönetmeliğine İşçi kıdemlerine uyulacaz zorunludur.
21. Bu planda yer alan kamuya hizmetinde olan 4762 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEHDİLER

22. Tesislerden ruhsat aşamasında emsalsin çevre ile ilgili izlenecekler İçili endeğerlikleriyle kontrolü ve uygun görüşü alınmadan ruhsat verilmesi mümkün olamaz.
23. GEÇİ Yönetmeliği Kapsamındaki faaliyetler için "GEÇİ Ölçeğe Bağlıyız" veya "Çevresel Etkileri Ölçeksizdir" belgesinin alınması ve GEÇİ Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
24. 28472 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanun gücü çıkarılan yönetmelikteki yükümlülük bildirimlerine uyulması gerekmektedir.
25. GEÜİ'den kaynaklanan ziyaf ve endeksiyel atık sular İlçe Kalıtlığı Kontrol Yönetmeliği veya belirtmesayı Havza Koruma Eylem Planlarına uygun olarak; Sanayi Bölgesi İçinde yapılacak olan; Kamu ve altyapılar ve otoyolun; 4734 sayılı Tedarik Kanununun 18'inci maddesinde kaynaklanan atık sulara kalıtlıcı yumurtlı olgudaki; GEÜİ ziyaf(ıcı) ziyaf ve endeksiyel atık su ardıcı tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde kanalıncıdan, emdirilerden ön arıtma tesisi yapılacaktır.
26. GEÜİ'nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak, ara depolamasın, ve kaynak kontrolünün sağlanması; emsalgiçinde, 28472 sayılı Çevre Kanunu ve kanun ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların toplanarak, ara depolamasın, ve kaynak kontrolünün sağlanması; emsalgiçinde, 28472 sayılı Çevre Kanunu ve kanun ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
27. Sanayi parsellerinde; tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 28472 sayılı Çevre Kanunu ve kanun ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
28. Sanayi Bölgesi İçinde yapılacak olan; Kamu ve altyapılar ve otoyolun; 2872 sayılı Çevrenin Hifzıyıdan Kanunu ile yürürlükteki İçişi Kanun ve Çıkarma Kanunlarına Dayalı Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ ***

29. Yapılacaz ticrenzde parsel bazında detaylı ve sondaj zemin etütleri yapılıp, temel kişisinci, yapı statiği ve yapı yüklerinin hesaplanması ile ilgili hususlar ayrıca incelenecektir.
30. İmarın uygulanmasında Karabük Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 04/09/2018 tarihinde onaylanan Karabük Eskipazar Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeotekik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
31. Karabük Eskipazar Organize Sanayi Bölgesi 1. derece deprem bölgesindedir. İmarda ve binlara zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

D. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER***

32. 11/08/2020 tarihli ve 31567 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren BOTAŞ İlden Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Yönetmeliği Taşıma ve İşletmesinde Diğer Tüzel Kişiler ve Çevre Yönetmeliği hükümlerinin uyulması, belirtilen mesafelerde yapılaşma yapılmaması gerekmektedir.
33. Kamulaştırılacak BOTAŞ arsa mülkiyet yı ya ayrılan kadar tesis edilmiş olan gösterişli arsalı kısmıdır ve BOTAŞ Boru Hattı olarak izinsiz alan kısmıdır yapılamaya kesinlikle izin verilmemektir.
34. Bu planda yer almakta olan; Sanayi Bölgesi İçinde yapılacak olan; Kamu ve altyapılarda BOTAŞ'un gelen alanından kaçınılmaz olmadan yapılacaktır.
35. BOTAŞ Boru hattı güzergahında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında BOTAŞ ilgili şubesine mülkiyetinde gösterimsel olan yüzeyler ile ilgili kullanım sağlanması zorunludur. BOTAŞ kamulaştırma parsel sınırı hattı ağaçlandırma yapılamaz yapılmamaktır.
36. Doğal gaz ilden boru hattına ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü faliyet, doğu, sondaj ve benzeri faliyetler ile ilgili olarak; Petrol Gazlar (LPG) Kanal Sınırlarının Karabük, Denizler, Emniyet ve Rahatlamasına İşletmelere İlişkin Yönetmelik esnasın ehedi yönlendirmek zorundadır. Kazan gördüğü ve izin alınadan sahada yapılan çalışmalar esnasında ilgili gaz ilden boru hattı ve tesislerinde oluşan zararlarını ilmeyen mülke gazın bedeli, ilden hattan sonrası gelebileri; gaz alıcı durumundan doğuş olmaktadır, gazlıdır 50-1.00 yerniyi verilmek zorunlu kalmamaktadır. Gazsal yalnızca yapmaktır izini.

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI

E.1. SANAYİ PARSELLERİ

37. Parsel Alanı: T_{min}=1000 m²
38. Taban Alanı Katsayısı: T_{max}=0.60 (yapının taban alanı/parsel, genel/ticari gibi yıkınlık).
39. Çekme genişliği: ön ve 10 m., ana ve parsel boyutuyla: 3000 m² dış
40. Çekme mesafesi: Ön cephe çekme mesafesi, aşağıdaki tablo esasına göre belirlenecektir.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Ön Cephe Çekme Mesafesi (Çekme Yüzü Dahil)			Yan Cephe Çekme Mesafesi (Çekme Yüzü Dahil)			
		Ön	Ön	Ön	Yan	Yan	Yan	Yan
1000 - 5000	A	8.00	7.00	6.00	5.00	5.00	5.00	5.00
5001 - 7000	B	11.00	8.00	6.00	5.00	5.00	5.00	5.00
7001-10000	C	13.00	10.00	10.00	5.00	5.00	5.00	5.00
10001-15000	D	15.00	12.00	12.00	5.00	5.00	5.00	5.00
15001-20000	E	15.00	13.00	13.00	5.00	5.00	5.00	5.00
20001-25000	F	17.00	15.00	15.00	5.00	5.00	5.00	5.00
25001-30000	G	17.00	15.00	15.00	5.00	5.00	5.00	5.00
30001-35000	H	20.00	15.00	15.00	5.00	5.00	5.00	5.00
35000-50000	I	20.00	15.00	15.00	5.00	5.00	5.00	5.00

41. Bu çekme mesafesi; ana yapı ve ana binaya ait olup, ana binaya ait olmayan yapılar ve ana binaya ait olmayan yapılar ile ana binaya ait olmayan yapılar arasındaki mesafe; ana binaya ait olmayan yapılar ile ana binaya ait olmayan yapılar arasındaki mesafe; ana binaya ait olmayan yapılar arasındaki mesafe; ana binaya ait olmayan yapılar ile parsel sınırı