

## GÖSTERİM

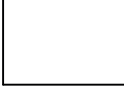
### SINIRLAR

OSB ALANI SINIRI

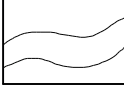
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

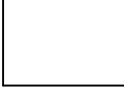


JEOLOJİK ALAN SINIRI

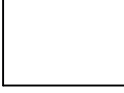


TAŞKIN ALANLAR SINIRI

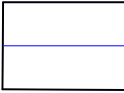
### ÖZEL KOŞULLU ALAN SINIRLARI



ÖNLEMLİ ALAN 2

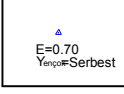


ÖNLEMLİ ALAN 5



DOĞALGAZ BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

### ÇALIŞMA ALANLARI



OSB SANAYİ PARSELLERİ



KÜÇÜK SANAYİ TESİSİ

### GENEL HİZMET VE DESTEK ALANLARI

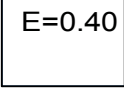


HİZMET VE DESTEK ALANLARI (TİCARET)



HİZMET VE DESTEK ALANLARI (AKARYAKIT+LPG İSTASYONU-ÖZEL MÜLKİYET)

### SOSYAL DONATI ALANLARI

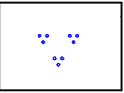


İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI

### TEKNİK ALTYAPI ALANLARI



TEKNİK ALTYAPI ALANI



TRAFİO ALANLARI

### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

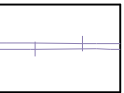


GÖLET

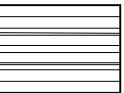


PARK ALANLARI

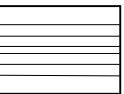
### ULAŞIM



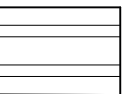
TCDD



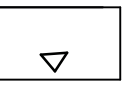
ERİŞME KONTROLLÜ YOLLAR



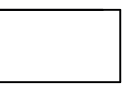
1. KADEME YOLLAR



2. KADEME YOLLAR



YAPI CEPHE YÖNÜ



I KATSAYISI UYGULANAN PARSELLER

### PLAN NOTLARI

#### A. GENEL HÜKÜMLER

- Plan onama sınırı içinde kalan alanlardayalnızca OSB sınırları yetki sınırıdır.
- Plan hudutları içerisindekiyollar, otoparklar, yeşil alanlar ve donatı alanları, VelimeşeOrganize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
- Onaylı sınır kapsamında teknik zorunluluğa isti OSB sınırlarına dahil edilen yollar yol kullanımı başka bir kullanıma konu edilemez.
- Her işletmeninotopark ve sosyal tesislerikendi sanayi parseli içerisindedüzenlenecektir.
- Tüm İşletmelerdeSığınak Yönetmeliğine,Yangın Yönetmeliğine,Otopark Yönetmeliğineuyulacaktır.
- Yapılacak yapı, yapı yaklaşmasını geçemez.
- Aplikasyondakadastral sınırlar geçerlidir.
- OSB Uygulama Yönetmeliğidoğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
- OSB alanının dış sınırındayer alan işletmeleriyapı yaklaşma mesafelerisağlık korumabandıolarak belirlenmiştir.OSB alanında yeni inşa edilecek yapılar için ilgili kurumun belirleyeceği sağlık bandı mesafelerineuyulacaktır.
- Bırakılacaksağlık koruma bandından sonra içe doğru 50 metrelik kuşak içerisinde Bakanlığımız ve Sağlık Bakanlığı arasında 19/09/2003 tarihinde imzalanan "Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokol" de belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.
- İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
- Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler (iye), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
- Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parselin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
- Bölgenin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
- OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.
- Enerji Nakil Hattı altında kalan parsellerdeki yapılaşmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet kriterlerinin uygulanması zorunlu olup ilgili kurum görüşü alınmadan hiçbir uygulamaya yapılamaz.
- Karayolu kenarındaki tesislerde (ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu, vb.) Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğihükümleri geçerlidir.

#### B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

- Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanıma izin verilemez.
- 20.2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Su Ürünleri Kanunu ve Su Ürünleri Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Isınmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Yönetimi Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Kimyasallar Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliğine Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği, Toprak Kirliliği Yönetmeliği, Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğine uyulması gerekmektedir.
- ÇED Yönetmeliğikapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlerin uyulması zorunludur.
- OSB den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğindeki, ortama deşaj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşaj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atıksuların kirlileci parametre değerleri: OSB evsel ve endüstriyel atıksu artma tesisine ait giriş atıksuyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde, katılmıcdan, münferiden ön artıma tesisi yapması istenecektir.
- OSB' nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak; ara depolanması, taşınması ve bertaraf ünitesi kurulması istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerini yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertaraf için ilgili belediyelerde taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.
- Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerini yerine getirilmesi gerekmektedir.
- Bölgede kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İşkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

#### C. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- BOTAŞ Boru hattı güzergâh şeridi üzerinde yapılaşmayakinesinlikle izin verilmeyecektir. Boru hattı güzergâhındaki mar 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. 22 m. lik kamulaştırma şeridi içinde hiçbir ağaçlandırmaya çalışması yapılmayacaktır.
- Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet yada irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergâh şeridi üzerinde ve BOTAŞ Boru Hattı olarak işlenen alan üzerinde yapılaşmayakinesinlikle izin verilmeyecektir.
- BOTAŞ boru hattı aksından itibaren boru hattı boyunca (200 m. sağı+200 m. sol) toplam 400 m. genişliğindeki alan içerisinde yer alacak tesisler kurulmadan önce uygunluğuna dair ve emniyet mesafelerinin belirlenebilmesi için BOTAŞ' tan görüş alınması zorunludur.
- Boru hattı güzergâhının yer aldığı koridora cephe parsellerde OSB Uygulama Yönetmeliğine göre işlenecek yapı yaklaşım mesafesi boru aksından itibaren idari/sosyal, vb. tesisler için en az 22 m. değerinin altında olamaz; yapılacak yapı bu sınırı geçemez. Bu çekme mesafeleri yalnızca yol ve yeşil alan olarak kullanılabilir. ekolup; destek üniteleri (jeneratör, LPG tankı, yandırı suyu deposu, artıma tesisi, vb.) ile açık depolamayay ve izin verilemez.

#### D. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapılar, temel biçimleri, yapı statığı ve yapı malzemesi belirlendiikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
  - İnşaat aşamasında 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre 31/01/2013 tarihinde Tekirdağ Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünce onanan Velimeşe Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
  - Velimeşe Organize Sanayi Bölgesi 3. derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- E. YAPILAŞMA KOŞULLARI
- Sanayi Alanları:
34. Sanayi alanlarında Emsal: Kat Alanlar Katsayısı = 0.70 olacaktır.
35. Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (Yençok yapılacak yapının teknolojisine göre) yüksekliğe göre belirlenecektir.
36. Parsellerde yapılacak çekme mesafeleri OSB Uygulama Yönetmeliğindeki şartlarda tablodaki gibidir.

Parsel Alanı (m²)	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (Çevre Yeşil Dahil) (m)			Çevre Yeşil Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırlarından İtibaren (m)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000-5.000		8,00	7,00	7,00	1,00	2,00	2,00
5.001-7.000		12,00	8,00	8,00	2,00	2,50	2,00
7.001-10.000		13,00	10,00	12,00	3,00	3,00	3,00
10.001-20.000		15,00	10,00	15,00	4,00	4,00	4,00
20.001-30.000		20,00	12,00	20,00	5,00	4,00	5,00
30.001-40.000		25,00	15,00	20,00	5,00	5,00	5,00
40.001-50.000		27,00	15,00	20,00	5,00	5,00	5,00
50.001-100.000		30,00	15,00	25,00	6,00	5,00	6,00
100.001 - ----		33,00	18,00	30,00	10,00	6,00	7,00

- Ön çekme mesafesi parsel genişliği (uzun kenar) alan, (5001-7000), (7001-10000), (10011-20000) aralığında yer alan parsellerde "I" katsayısı 4'den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipine çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen en az 30m. bina derinliğinin sağlanması durumunda küçük parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

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

- I= Katsayısı 4'den az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.
- G= Parsel Genişliği (Uzun Kenar)
- O= Yan Çekme Mesafeleri Toplamı
- D= Parsel Derinliği (Kısa Kenar)
- X= Ön Bahçe ve Arka Bahçe çekme mesafesi toplamını gösterir.

- Parsellerdeki çekme mesafelerinde karayolları kamulaştırmasından en az 25m. ve doğalgaz boru hattından en az 22 m. olan yapı çekme mesafesine uyulması zorunludur.
- Planlama alanı içerisinde bulunan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaat tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum müteşep olup yeni/yeniden ruhsatlandırılma aşamasında planın yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.

#### KÜÇÜK SANAYİ TESİSİ PARSELLERİ:

- Bu alanlarda yükseklik Yençok=0.50 m ve 2 kat; çekme mesafeleri Ön: 10 m Yan-Arka: 5 şartı ile OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılacaktır.

Parsel Alanı (m²)	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (Çevre Yeşil Dahil) (m)			Çevre Yeşil Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırlarından İtibaren (m)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
----- 2999		10,00	5,00	5,00	1,00	2,00	2,00

#### Hizmet ve Destek Alanları:

- Kat Alanları Katsayısı=KAKS= E=4.00dir.
- Yapı yüksekliği (Yençok yapılacak yapının teknolojisine göre) yüksekliğe göre belirlenecektir.
- En azıfraz koşulu 3000 m 2 dir.
- Hizmet ve Destek Alanları içinde yer alan Küçük İmalat ve Tamirat Alanlarında OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

#### İdari ve Sosyal Tesis Alanları:

- Planla yer alan idari ve sosyal tesisler alanlarında Emsal (KAKS = Kat Alanları Katsayısı) E=0.40 olacaktır. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak olan projeye göre uygulanacaktır.
- Planla idari ve sosyal tesis olarak gösterilen alanlarda; çıraklık okulu, meslek okulu, bölge yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, cami, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, alışveriş merkezi gibi tesisler yer alabilir.

#### Teknik Hizmet Alanı:

- Teknik Altyapı Alanlarında Bölgenin teknik parkı ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine vb. tesisler) yer alabilir.

#### Bakım ve Akaryakıt İstasyonu:

- Emsal E= 0.40, yükseklik Yençok=6.50mdir.
- Akaryakıt ve LPG İstasyonlarında, "5105 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili Yönetmeliği, "5307 Sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılması Dair Kanun" ve 07.08.2003 gün ve 25192 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan Yönetmelikle Değişik "Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İle Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırılması Emri" ile ilgili Yönetmelik, TS 11939 "Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)-İkmal İstasyonu-Karayolu Taşıtları İçin-Emniyet Kuralları", TS 12820 "Akaryakıt İstasyonları-Emniyet Kuralları Mecburi Standart Tebliği" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.