T.C.

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

PLAN ADI

ADANA İLİ KOZAN İLÇESİ
KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
REVİZYON İMAR PLANI

ÖLÇEK 1/1000

PLAN MÜELLİFİ

DERYA ŞEHİR PLANLAMA
Kentsel Dönüşüm Yapı San. İç.İnşaat İlk. Hizmetleri Ticaret San. Tic. Ltd. Şti.
Çukurova Bölge Temsilcisi Şakirpaşa Mah. E Blok No: 01250 Seyhan/ADANA
Seyhan V.D. 0290017966 Ticaret Sicil No:82752
Mersis No: 0290179966400001

MESLEKİ DENETİM UYGULAMASI (MDU)

TMMOB Şehir Plancıları Odası KAYDEDİLMİŞTİR
79TD1YT9
MD Tarihi: 01.02.2021
Proje Kayıt No: 01-2021-3254
Üye: DERYA TÜFEKLİ (6861)
Kullanılış bilgileri verilen planlama için ödenmesi gerekli planlıcımız. Odamıza kayıt ve tescilleri bulunduğu, söz konusu iş için ödemesi gereken ücretlerin ödendiği, Odamıza onaylanmış bir mesleki sorumluluğunun bulunduğuna kayıtlı olduğunu, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.

OSB YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

Fatih [illegible]
Çevre Mühendisi
KOSB Müdürü

T.C. KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Sicil No 158
ADANA

Şafak GÜRÇAM
KAYMAKAM
KOSB Yön. Kur. Bşk.

BAKANLIK ONAYI

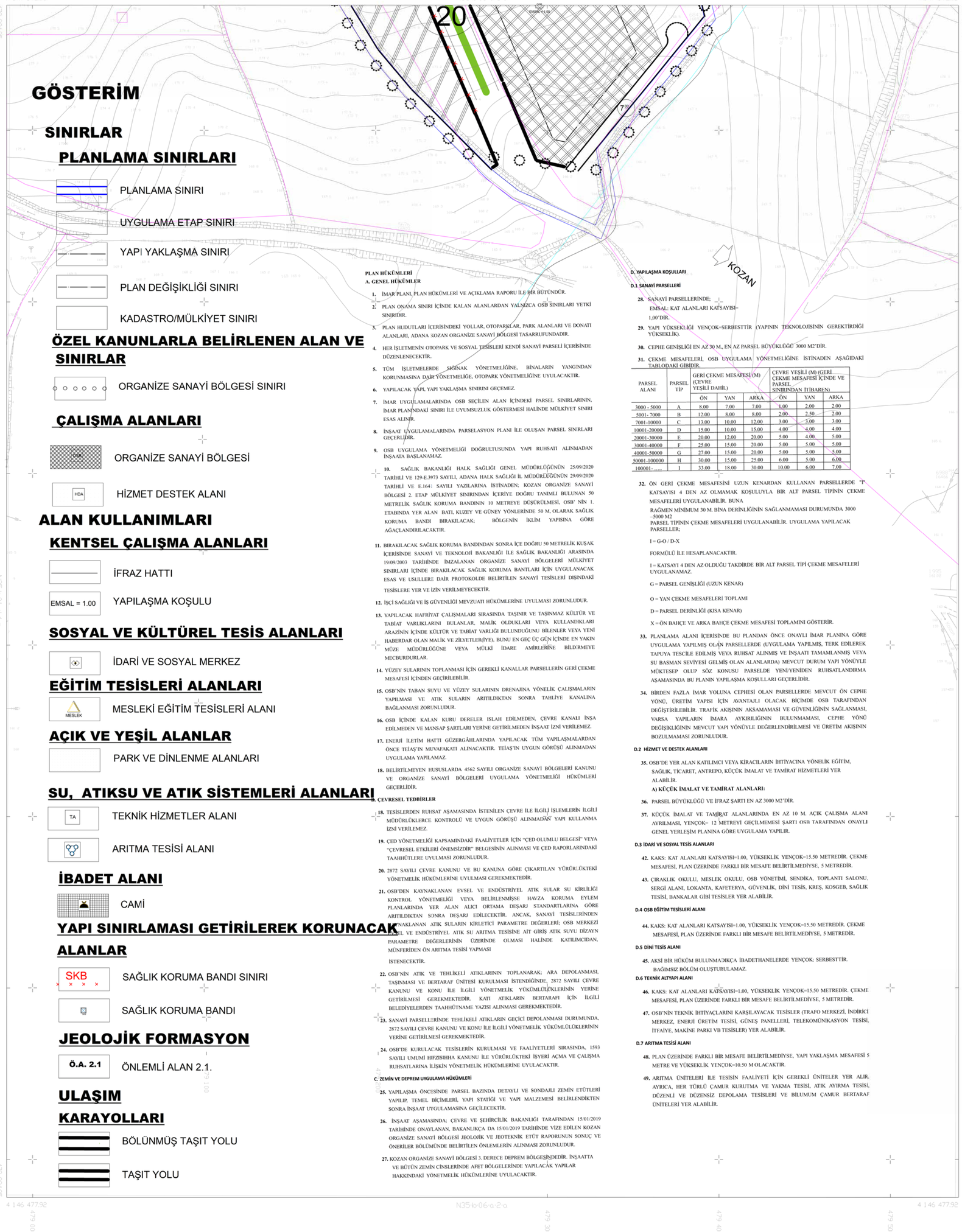
Kozan Organize Sanayi Bölgesine Ait Revizyon İmar Planına Ait 12 adet paftadan ibaret 1/1000 ölçekli REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İncelendi.4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 4. Maddesi Uyarınca 22/01/2021 Tarih 2021/02-2486 Sayılı Genel Müdürlük Makamı'nın Kararı İle Onandı.

...../...../2021
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
SANAYİ BÖLGELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

PAFTA İNDEKSİ

Plan İşlem Numarası(PİN): UİP-01141625

ADANA
(KOZAN)
N35-b-01-d-3-d



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLANLAMA SINIRI
- UYGULAMA ETAP SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- KADASTRO/MÜLKİYET SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ SINIRI

ÇALIŞMA ALANLARI

- OSB — ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- HDA — HİZMET DESTEK ALANI

ALAN KULLANIMLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- İFRAZ HATTI
- EMSAL = 1.00 — YAPILAŞMA KOŞULU

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- İDARİ VE SOSYAL MERKEZ

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

- MESLEK — MESLEKİ EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE DİNLENME ALANLARI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ ALANLARI

- TA — TEKNİK HİZMETLER ALANI
- ARITMA TESİSİ ALANI

İBADET ALANI

- CAMİ

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- SKB — SAĞLIK KORUMA BANDI SINIRI
- SAĞLIK KORUMA BANDI

JEOLOJİK FORMASYON

- Ö.A. 2.1 — ÖNLEMLİ ALAN 2.1.

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- TAŞIT YOLU

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDAN YALNIZCA OSB SINIRLARI YETKİ SINIRIDIR.
3. PLAN HUDUTLARI İÇERİSİNDEKİ YOLLAR, OTOPARKLAR, PARK ALANLARI VE DONATI ALANLARI, ADANA KOZAN ORGANİZE SANAYİ 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. İMAR UYGULAMALARINDA OSB SEÇİLEN ALAN İÇİNDEKİ PARSEL SINIRLARININ, İMAR PLANINDAKİ SINIRI İLE UYUMSUZLUK GÖSTERMESİ HALİNDE MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINIR.
8. İNŞAAT UYGULAMALARINDA PARSELASYON PLANI İLE OLUŞAN PARSEL SINIRLARI GEÇERLİDİR.
9. OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
10. SAĞLIK BAKANLIĞI HALK SAĞLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25/09/2020 TARİHİLİ VE 129-E.3973 SAYILI, ADANA HALK SAĞLIĞI İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 29/09/2020 TARİHİLİ VE E.1641 SAYILI YAZILARINA İSTİNADEN; KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 2. ETAP MÜLKİYET SINIRINDAN İÇERİYE DOĞRU TANIMLI BULUNAN 50 METRELİK SAĞLIK KORUMA BANDININ 10 METREYE DÜŞÜRÜLMESİ, OSB' NİN 1. ETABINDA YER ALAN BATI, KUZEY VE GÜNEY YÖNLERİNDE 50 M, OLARAK SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAK; BÖLGENİN İKLİM YAPISINA GÖRE AĞAÇLANDIRILACAKTIR.
11. BIRAKILACAK SAĞLIK KORUMA BANDINDAN SONRA İÇE DOĞRU 50 METRELİK KUŞAK İÇERİSİNDE SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI İLE SAĞLIK BAKANLIĞI ARASINDA 19/09/2003 TARİHİNDE İMZALANAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ MÜLKİYET SINIRLARI İÇİNDE BIRAKILACAK SAĞLIK KORUMA BANTLARI İÇİN UYGULANACAK ESAS VE USULLERE DAİR PROTOKOLDE BELİRTİLEN SANAYİ TESİSLERİ DIŞINDAKİ TESİSLERE YER VE İZİN VERİLMEYECEKTİR.
12. İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ MEVZUATI HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
13. YAPILACAK HAFRİYAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA TAŞINIR 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 ZİLYETLER(İYE), BUNU EN GEÇ ÜÇ GÜN İÇİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLERİNE BİLDİRMEYE MECBURDURLAR.
14. YÜZEY SULARININ TOPLANMASI İÇİN GEREKLİ KANALLAR PARSELLERİN GERİ ÇEKME MESAFESİ İÇİNDEN GEÇİRİLEBİLİR.
15. OSB'NİN TABAN SUYU VE YÜZEY SULARININ DRENAJINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASI VE ATIK SULARIN ARITILDIKTAN SONRA TAHLİYE KANALINA BAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
16. OSB İÇİNDE KALAN KURU DERELER ISLAH EDİLMEDEN, ÇEVRE KANALI İNŞA EDİLMEDEN VE MANSAP ŞARTLARI YERİNE GETİRİLMEDEN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.
17. ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGÂHLARINDA YAPILACAK TÜM YAPILAŞMALARDAN ÖNCE TEİAŞ'IN MUVAFAKATI ALINACAKTIR. TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
18. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

18. TESİSLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA İSTENİLEN ÇEVRE İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERCE KONTROLÜ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
19. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLER İÇİN "ÇED OLUMLU BELGESİ" VEYA "ÇEVRESEL ETKİLERİ ÖNEMSİZDİR" BELGESİNİN ALINMASI VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
20. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARTILAN YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
21. OSB'DEN 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; OSB MERKEZİ EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SU ARITMA TESİSİNE AİT GİRİŞ ATIK SUYU DİZAYN PARAMETRE DEĞERLERİNİN ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE KATILIMCIDAN, MÜNFERİDEN ÖN ARITMA TESİSİ YAPMASI İSTENECEKTİR.
22. OSB'NİN 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. KATI ATIKLARIN BERTARAFI İÇİN İLGİLİ BELEDİYELERDEN TAAHHÜTNAME YAZISI ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
23. SANAYİ PARSELLERİNDE TEHLİKELİ ATIKLARIN GEÇİCİ DEPOLANMASI DURUMUNDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
24. OSB'DE 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

25. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE PARSEL BAZINDA DETAYLI VE SONDAJLI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILIP, TEMEL BİÇİMLERİ, YAPI STATİĞİ VE YAPI MALZEMESİ BELİRLENDİKTEN SONRA İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLECEKTİR.
26. İNŞAAT AŞAMASINDA; ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 15/01/2019 TARİHİNDE ONAYLANAN, BAKANLIKÇA DA 15/01/2019 TARİHİNDE VİZE EDİLEN KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
27. KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 3. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR. İNŞAATTA VE BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D. YAPILAŞMA KOŞULLARI

D.1 SANAYİ PARSELLERİ

28. SANAYİ PARSELLERİNDE;
EMSAL: KAT ALANLARI KAT'SAYISI=
1,00'DIR.
29. YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=SERBESTTİR (YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK).
30. CEPHE GENİŞLİĞİ EN AZ 30 M., EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2'DİR.
31. ÇEKME MESAFELERİ, OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR.

PARSEL ALANI	PARSEL TİP	GERİ ÇEKME MESAFESİ (M) (ÇEVRE YEŞİLİ DAHİL)			ÇEVRE YEŞİLİ (M) (GERİ ÇEKME MESAFESİ İÇİNDE VE PARSEL SINIRINDAN İTİBAREN)		
		ÖN	YAN	ARKA	ÖN	YAN	ARKA
3000 - 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
20001-30000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001-40000	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

32. ÖN GERİ ÇEKME MESAFESİNİ UZUN KENARDAN KULLANAN PARSELLERDE "I" KATSAYISI 4 DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA BİR ALT PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. BUNA
RAĞMEN MİNİMUM 30 M. BİNA DERİNLİĞİNİN SAĞLANMAMASI DURUMUNDA 3000 –5000 M2
PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. UYGULAMA YAPILACAK PARSELLER;

I = G-O / D-X

FORMÜLÜ İLE HESAPLANACAKTIR.

I = KATSAYI 4 DEN AZ OLDUĞU TAKDİRDE BİR ALT PARSEL TİPİ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANAMAZ.

G = PARSEL GENİŞLİĞİ (UZUN KENAR)

O = YAN ÇEKME MESAFELERİ TOPLAMI

D = PARSEL DERİNLİĞİ (KISA KENAR)

X = ÖN BAHÇE VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ TOPLAMINI GÖSTERİR.

33. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE (UYGULAMA YAPILMIŞ, TERK EDİLEREK TAPUYA TESCİLE EDİLMİŞ VEYA RUHSAT ALINMIŞ VE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ VEYA SU BASMAN SEVİYESİ GELMİŞ OLAN ALANLARDA) MEVCUT DURUM YAPI YÖNÜYLE MÜKTESEP OLUP SÖZ KONUSU PARSELDE YENİ/YENİDEN RUHSATLANDIRMA AŞAMASINDA BU PLANIN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
34. BİRDEN FAZLA İMAR YOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE MEVCUT ÖN CEPHE YÖNÜ, ÜRETİM YAPISI İÇİN AVANTAJLI OLACAK BİÇİMDE OSB TARAFINDAN DEĞİŞTİRİLEBİLİR. TRAFİK AKIŞININ AKSAMAMASI VE GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI, VARSA YAPILARIN İMARA AYKIRILIĞININ BULUNMAMASI, CEPHE YÖNÜ DEĞİŞİKLİĞİNİN MEVCUT YAPI YÖNÜYLE DEĞERLENDİRİLMESİ VE ÜRETİM AKIŞININ BOZULMAMASI ZORUNLUDUR.

D.2 HİZMET VE DESTEK ALANLARI

35. OSB'DE YER ALAN KATILIMCI VEYA KİRACILARIN İHTİYACINA YÖNELİK EĞİTİM, SAĞLIK, TİCARET, ANTREPO, KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT HİZMETLERİ YER ALABİLİR.
A) KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT ALANLARI:
36. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE İFRAZ ŞARTI EN AZ 3000 M2'DİR.
37. KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT ALANLARINDA EN AZ 10 M. AÇIK ÇALIŞMA ALANI AYRILMASI, YENÇOK= 12 METREYİ GEÇİLMEMESİ ŞARTI OSB TARAFINDAN ONAYLI GENEL YERLEŞİM PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

D.3 İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

42. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI=1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK=15.50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.
43. ÇIRAKLIK OKULU, MESLEK OKULU, OSB YÖNETİMİ, SENDİKA, TOPLANTI SALONU, SERGİ ALANI, LOKANTA, KAFETERYA, GÜVENLİK, DİNİ TESİS, KREŞ, KOSGEB, SAĞLIK TESİSİ, BANKALAR GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

D.4 OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

44. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI=1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK=15.50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.

D.5 DİNİ TESİS ALANI

45. AKSİ BİR HÜKÜM BULUNMADIKÇA İBADETHANELERDE YENÇOK: SERBESTTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

D.6 TEKNİK ALTYAPI ALANI

46. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI=1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK=15.50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.
47. OSB'NİN TEKNİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK TESİSLER (TRAFO MERKEZİ, İNDİRİCİ MERKEZ, ENERJİ ÜRETİM TESİSİ, GÜNEŞ PANELLERİ, TELEKOMÜNİKASYON TESİSİ, İTFAİYE, MAKİNE PARKI VB TESİSLER) YER ALABİLİR.

D.7 ARITMA TESİSİ ALANI

48. PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE VE YÜKSEKLİK YENÇOK=10.50 M OLACAKTIR.
49. ARITMA ÜNİTELERİ İLE TESİSİN FAALİYETİ İÇİN GEREKLİ ÜNİTELER YER ALIR. AYRICA, HER TÜRLÜ ÇAMUR KURUTMA VE YAKMA TESİSİ, ATIK AYIRMA TESİSİ, DÜZENLİ VE DÜZENSİZ DEPOLAMA TESİSLERİ VE BİLUMUM ÇAMUR BERTARAF ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.

1/1000

MUTEAHHİT : KÖKLÜ MUH. LTD. ŞTİ.
SORUMLU MUH : NECMETTİN UNCUOĞLU
TERSİMAT : ALFA-TEK . HRT. LTD. ŞTİ.

İLLER BANKASI
YÖNTEM, GELİR
HARİTA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ADANA -N35-b-01-d-3-d
(KOZAN)

Evrak doğrulamak için: https://e-belge.sanayi.gov.tr/ Belge Kodu: 9765dd7d-2506-4b20-bb45-a425f1e149ca
ile erişebilirsiniz.