ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU 1/5000 - 1/1000

İMAR PLANI GÖRSELİ



PLAN MÜELLİFİ KAŞE/İMZA	OSB YÖNETİM KURULU KAŞE/İMZA
AHMET SALKIM Şehir ve Bölge Plancısı Dip. No: 15454 Oda Sic. No: 839	BURAK GÜNGÖR YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET TUNCER BAŞKAN VEKİLİ

Çine OSB Organize Sanayi Bölgesine ait (3+26) adet paftadan ibaret 1/5000-1/1000 ölçekli Revizyon + İlave imar planı AÇIKLAMA RAPORU incelendi. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. maddesi uyarınca 29/09/2025 tarihli ve 2025/24-161 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

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

Plan İşlem Numarası (PİN): NİP-091111669/UİP-091111668

2025

EPAM PLANLAMA

İÇİNDEKİLER

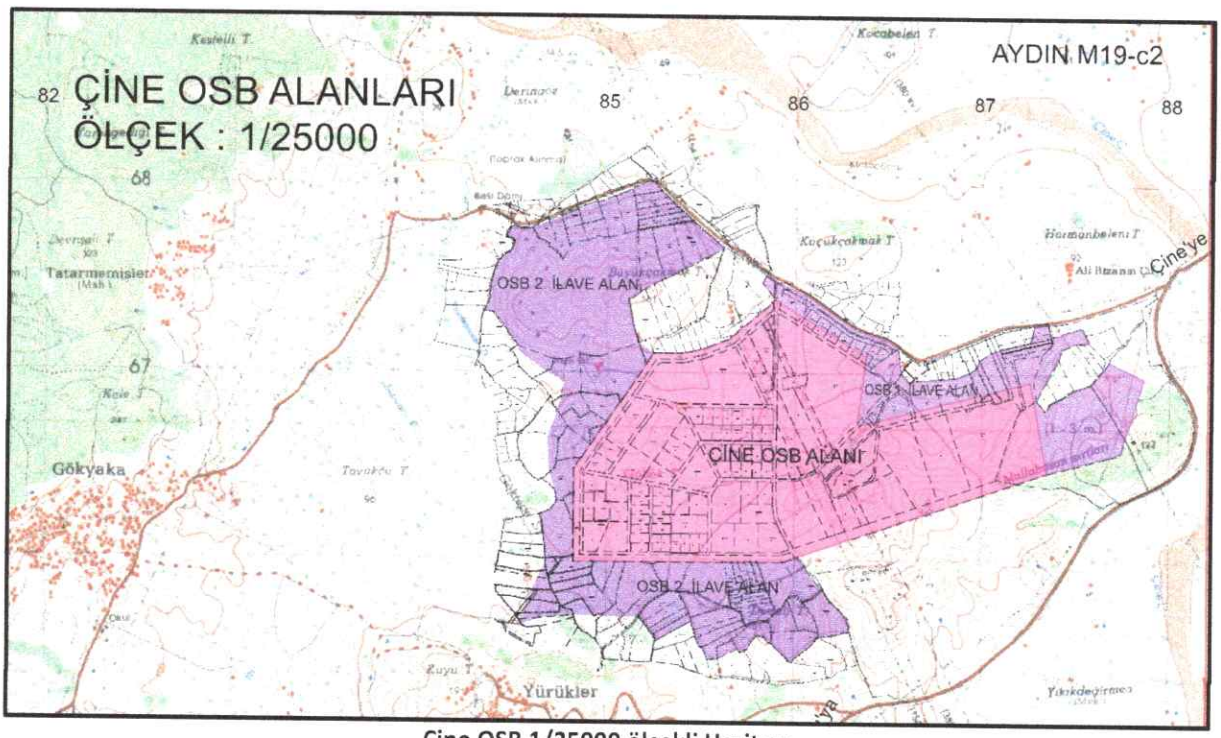
1- PLAN TÜRÜ, AMACI VE KAPSAMI 3
2- ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ 4
3- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 5
4- PLANLAMA ALANI BÜYÜKLÜĞÜ 6
5- PLANLAMA EŞİKLERİ 6
6- EVRESEL KAYNAKLAR VE KORUMA ALANLARI 11
7- MEVCUT İMAR PLANI 11
8- PLAN KARARLARI 12
9- PLAN NOTLARI 25
10-PLAN YAPIM YETERLİLİK BELGESİ 30

ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ(OSB) İLAVE+REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1- PLAN TÜRÜ, AMACI VE KAPSAMI

Aydın İli, Çine İlçesi, Çaltı ve Gökyaka Mahalleleri sınırları içinde yer alan Çine Organize Sanayi Bölgesi mevcut İmar Planı Revizyonu ile Gökyaka ve Yörükler Mahalleleri sınırları içinde belirlenen 2.İlave Alanın planlanması amacıyla OSB Yönetim Kurulunun kararı ile 1/1000 ve 1/5000 ölçekli İlave + Revizyon İmar Planı yapılması gündeme gelmiştir.

Çine Organize Sanayi Bölgesinde, OSB Müdürlüğü talebi, OSB Yönetim Kurulunun Kararı ile talep edilen OSB II. İlave Alan Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü, Yer Seçimi Komisyonu 19.07.2018 tarihinde toplanmış ve yaklaşık 275ha mevcut OSB alanına toplam 158ha ilave alan uygun görülmüştür.



Çine OSB 1/25000 ölçekli Haritası

Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 27.04.2022 tarih ve E.37419779-453.01-3601960 sayılı yazısı; Yaklaşık 158ha büyüklüğündeki alanın içerisinde kalan, yaklaşık 20,10ha zeytinlik alanın 3573 sayılı kanun kapsamında değerlendirilerek hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TNKA (Tarımsal Niteliği Korunacak Alan) olarak korunması şartıyla, OSB Yer Seçimi Yönetmeliği'nin 9. Maddesi gereği Aydın Çine OSB II. İlave Alan sınırları kesinleştirilmiştir.

Çine OSB ilk İmar Planları 2008 tarihinde onaylanmış olup 2014 yılında yapılan I. İlave İmar Planı ile güncel plan sınırlarına ulaşmıştır. Bu planlardaki OSB alanlarındaki yapılaşma koşulları TAKS/KAKS, 0,55/0,70 h.max=Serbest ve yapı yaklaşma mesafeleri dönemin OSB Uygulama Yönetmeliğine göre belirlenmiştir. Güncel OSB Uygulama Yönetmeliğine göre parsel büyüklükleri, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma yoğunluğu değiştiği için mevcut imar planının da revize edilmesi kaçınılmaz olmuştur.

2- ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Aydın ili Ege Bölgesinde yer almaktadır. Aydın ili güneybatıda Ege Denizi'ne, doğusunda Denizli iline, kuzeyinde İzmir iline, güneyinde ise Muğla iline komşudur. İlin yüzölçümü 8.007 km^2'dir ve 37°-38° kuzey enlemleri 27°-29° doğu boylamları arasında yer almaktadır.



Aydın İlinin Ülkedeki Yeri

Büyükşehir statüsüne sahip Aydın ilinde, Merkez ilçe ile birlikte 17 ilçe bulunmaktadır. İlçeler sırasıyla, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar ve Yenipazar'dır. Planlamaya konu alan OSB Alanı, Çine ilçesi, Çaltı, Gökyaka ve Yörükler mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Aydın ilinin güneyinde bulunan Çine ilçesinin, toprakları oldukça verimlidir. Bu nedenle ekonomisinin asıl kaynağı tarımdır. Zeytin, pamuk gibi tercih edilen tarım ürünlerinin yanı sıra son zamanlarda madencilik de yaygınlaşmıştır. 880km^2 yüzölçümüne sahip Çine ilçesinin nüfusu 2023 yılı verilerine göre 48.585 kişidir.

Aydın ili, Çine İlçesi, gelişmekte olan bir yerleşmedir. İzmir ilinin hızlı gelişimi, bu gelişimin çevre illere aktarılmasını gerektirmiştir. Aydın ilinin sınırlarını zorlayarak Çine ilçesini etkileyip yeni oluşumların ortayı çıkmasını sağlamıştır. Bölgede tarımın yaygın olması

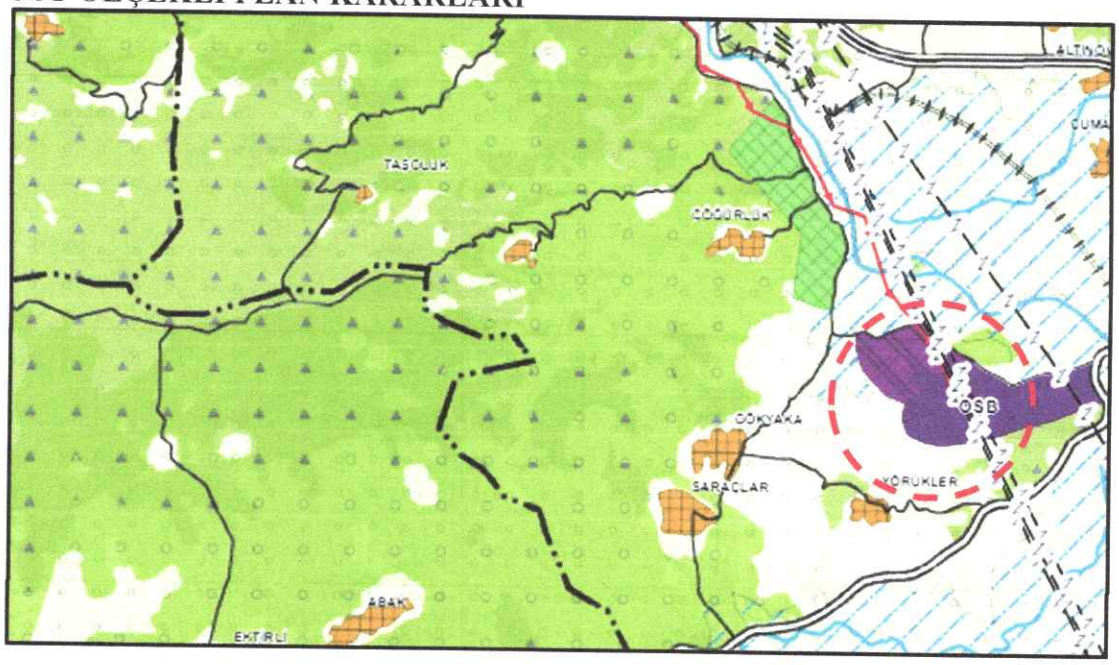
ve tarımdan sanayiye geçiş döneminin başlaması bölgede Organize Sanayi Bölgesi talebini gündeme getirmiştir. Tarımsal sanayinin yanı sıra madencilik sektörü gelişmekte ve önemli bir istihdam alanı oluşturmaktadır. Çine Organize Sanayi Bölgesi, çevresi, konumu ve sanayi talepleri dikkate alındığında gelişmesi yüksek bir bölgedir. Çine OSB Alanı Çine merkeze 10km, Karpuzlu'ya 21km, Aydın'a 36km uzaklıkta konumlanmaktadır. Aydın-Muğla karayoluna 4 km uzaklıkta olup Çine-Gökyaka köy yolu üzerindedir. Mevcut OSB alanının Aydın-Muğla karayolu bağlantısı bulunmamaktadır.

Çine OSB ilk imar planları 2008 yılında yapılmış olup 2014 yılında I. İlave Alan yapılarak OSB alanı yaklaşık 275ha ulaşmıştır. OSB yönetim kurulunun kararı ile yaklaşık 158ha II. İlave Alan belirlenmiştir.



Çine OSB Uydu Görüntüsü

3- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI



Planlamaya konu alan, 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Organize Sanayi Bölgesi ve tarım alanı" Arazi Kullanım Kararı bulunmaktadır. Organize Sanayi Bölgeleri, Çevre Düzeni Planı hükümlerinde "8.2.2.1. Bu alanlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir ve 8.2.2.2. Organize Sanayi Bölgelerinde, OSB Yer seçim Komisyonunca yer seçimi yapılan alanlar için Bakanlıkça bu planda değişiklik yapılır." Hükümleri yer almaktadır.

Planlamaya konu OSB alanı Çine Belediyesi sınırları içerisinde yer alıp 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları dışında kalmaktadır.

4- PLANLAMA ALANI BÜYÜKLÜĞÜ

Çine Organize Sanayi Bölgesinin güncel İmar Planları; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarından oluşmaktadır. İlk imar planı 2008 yılında onaylanmış olup I. İlave Alan 2014 yılında onaylanmıştır. Güncel imar planı alanı **2749793,87m² yaklaşık 275 hektardır.**

OSB Müdürlüğü, OSB Yönetim Kurulunun Kararı ile talep edilen OSB II. İlave Alan Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü, Yer Seçimi Komisyonu 19.07.2018 tarihinde toplanmış toplam **158 hektar** II. İlave Alan belirlenmiş ve 27.04.2022 tarihinde kesinleşmiştir.

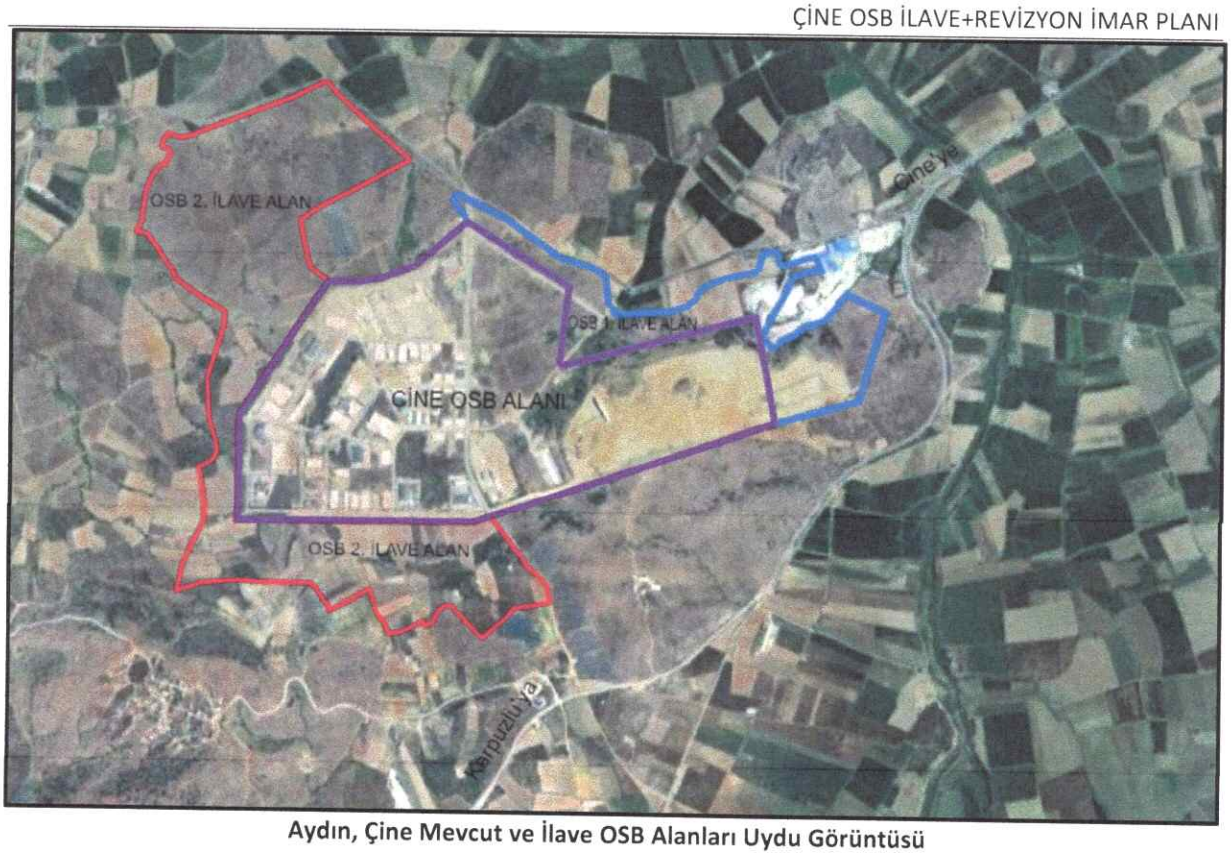
Aynı zamanda güncel imar planında yer alan yaklaşık 275 hektarın parsel büyüklükleri, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma yoğunlukları OSB Uygulama Yönetmeliğine göre revize edilmiştir.

5- PLANLAMA EŞİKLERİ

a-Yer Seçimi:

Aydın, Çine OSB İlave Alanı, mevcut OSB'nin batısında ve güneyinde kalan alanları kapsamaktadır. İlave genişleme alanı mevcut OSB sınırına bitişik konumda olup kuzeybatısında Gökyaka köy yolu OSB sınırını oluşturmaktadır.

İlave OSB alanı Çine Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları dışında kalmamaktadır. II. İlave OSB Alanı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 27/04/2022 tarih ve E-37419779-453.01-3601960 sayılı yazı ile kesinleştirilmiştir.



Aydın, Çine Mevcut ve İlave OSB Alanları Uydu Görüntüsü

b-Jeolojik Yapı:

Planlama alanı jeoloji literatüründe Menderes Masifi olarak adlandırılan bölgede bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresinin planlamaya esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında detaylı olarak incelenmiştir. Aydın Geoteknik Firmasından Jeofizik Mühendisi Tarık ERDEM ve Jeoloji Mühendisi Cüneyt CERİT tarafından hazırlanan mevcut OSB alanı için hazırlanan Jeolojik Araştırma Raporu 23.11.2020 tarihinde onaylanmıştır. İlave Alana yönelik yine Aydın Geoteknik Firmasında Jeofizik Mühendisi Tarık ERDEM ve Jeoloji Mühendisi Cüneyt CERİT tarafından hazırlanan İlave İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu 07.01.2021 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporlarda "ÖA-2.1" olarak belirtilen İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ ile SONUÇ VE ÖNERİLER bölümünde belirtilen koşullara söz konusu tesisin planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

Ayrıca 23.11.2020 tarihli onaylanan mevcut OSB alanına ait Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu ekinde Adnan Menderes Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Bölümünden Doç. Dr. Selman Sağlam, Gökyaka 121 ada 284 parsel ve çevresinde meydana gelen heyelan ile ilgili Geoteknik Değerlendirme Raporu hazırlamıştır.

b-Akarsular ve Taşkın Alanları:

OSB kuruluş aşamasında DSİ 21. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmış olup OSB alanı ve çevresinde DSİ tarafından planlanan veya yapılmış herhangi bir yatırım bulunmamaktadır. Doğal dere yataklarına müdahale edilmeden söz konusu tesislerin kurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. OSB alanı herhangi bir taşkın alanı içerisinde kalmamaktadır.

c-İklim:

Aydın ilinde Akdeniz ılıman iklimi hâkimdir. Bu nedenle bölgede daha çok yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı iklim hüküm sürmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C

derecedir ve 7.7°C (Ocak) ile 28.4°C (Temmuz) arasında değişir. En yüksek sıcaklık 1973 yılı Temmuz ayında 44.8°C, En düşük sıcaklık 1942 yılı Ocak ayında -15.1°C olarak gözlemlenmiştir.

Aydın'da yıllık ortalama toplam 596,8mm. Yağış düşmektedir. Kış ayları genellikle yağışlı geçmekte ve Aralık ayında 117,8mm.'ye (max) ulaşabilmektedir. Çine'de yılda ortalama 75,4 gün yağışlı geçmektedir. Kar yağışı yok denecek kadar az olup ortalama kar yağışlı günler sayısı yılda 0,1 gündür. Ortalama karla örtülü gün sayısı yılda 0,2 gündür.

Aydın'da yıllık ortalama bağıl nem % 63'tür. Aralık ayında % 76'ya kadar yükselen bu değer Temmuz ayında % 47'ye kadar düşmektedir. En düşük bağıl nem yılda % 4'dür. Aydın'da rüzgâr durumu incelendiğinde, yıllık ortalama esme sayısı itibariyle hâkim rüzgâr yönlerinin Güney, Kuzey ve Batı-güney-batı; esme hızı itibariyle ise Batı-güney-batı, Kuzey ve Güney olduğu anlaşılmaktadır.

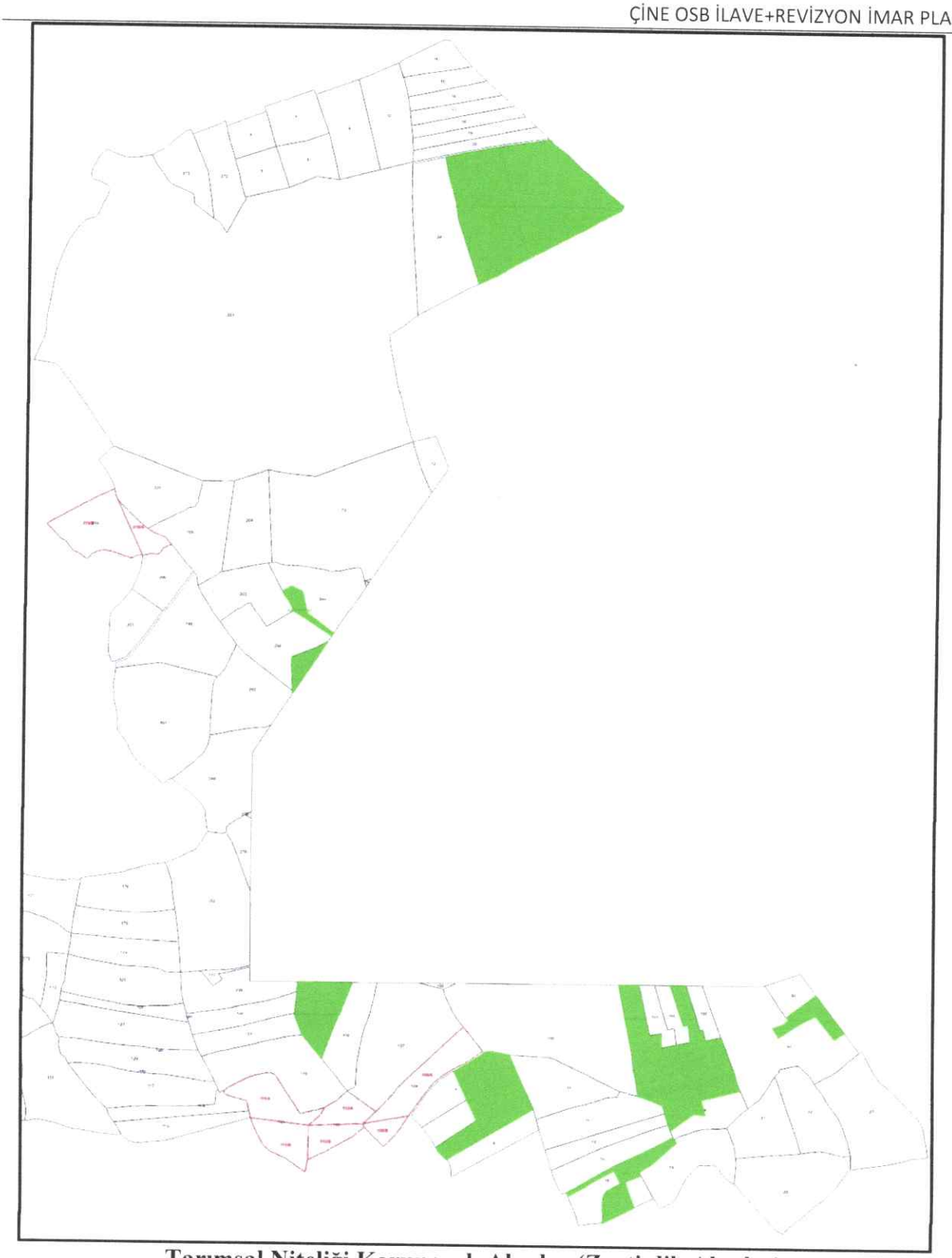
d-Toprak Kabiliyeti:

İlave OSB alanı yer yer zeytinlik alanlar yer alması ile birlikte büyük çoğunluğu kuru marjinal tarım arazisi içerisinde kalmaktadır.

Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24/02/2022 tarih ve E-4630492 sayılı yazısında yaklaşık 158 hektarlık ilave alanın yaklaşık 20,10ha yüzölçümlü zeytinlik alan 3573 sayılı Zeytincilik Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamında değerlendirilerek Tarımsal Nitelikli Alan olarak korunacaktır.

e-Kurumsal Eşikler

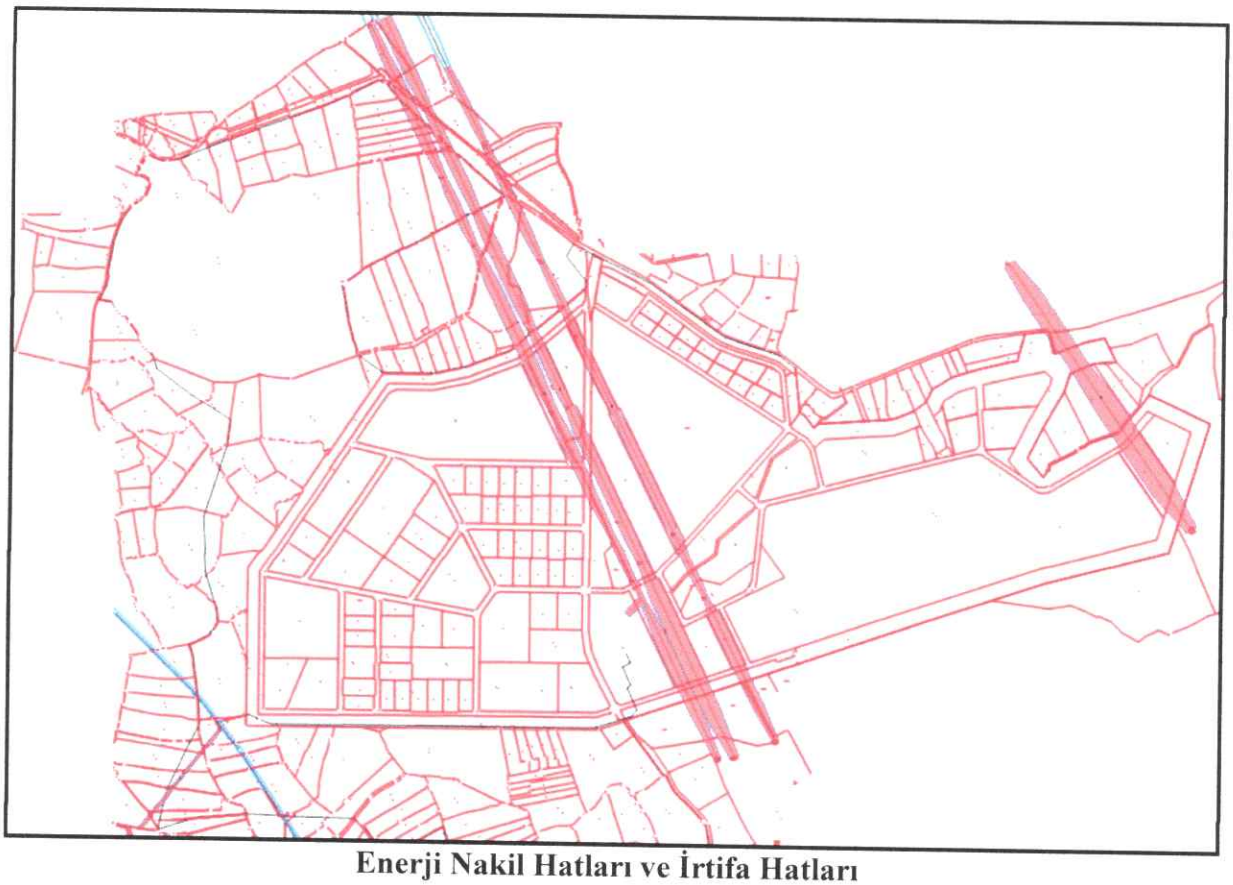
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, Aydın Tarım ve Orman İl Müdürlüğü; İlave 158ha OSB Alanı içerisinde yaklaşık 20.10ha alan 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Araştırılması Hakkındaki Kanun kapsamında değerlendirilerek Zeytinlik Alan olarak korunmuştur.



Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar (Zeytinlik Alanlar)

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI, TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü;
OSB alanının ortasında kuzey güney istikametli 3 adet Enerji Nakil Hattı bulunmaktadır. Bu hatlardan birincisi 154 kV gücündeki Yatağan-Germencik Enerji Nakil Hattı, ikincisi 380 kV gücündeki Yatağan-İzmir Enerji Nakil Hattı ve üçüncüsü 154 kV gücündeki Yatağan-İzmir Enerji Nakil Hattı yer almaktadır. ENH irtifa hatlarında yeşil alan bırakılarak yapılaşmaya izin verilmemiştir.

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü, bila tarih ve E-98234473-045.01-3045313 sayılı yazısında belirtilen koşullara uyulması şartıyla Çaltı Mahallesi 280 ada 6 parsel ve Gökyaka Mahallesi 121 ada 18-19-20 parsellerden geçen ENH irtifa alanlarında belirlenen şartlarda yapı yapılmasına izin verilmiştir.

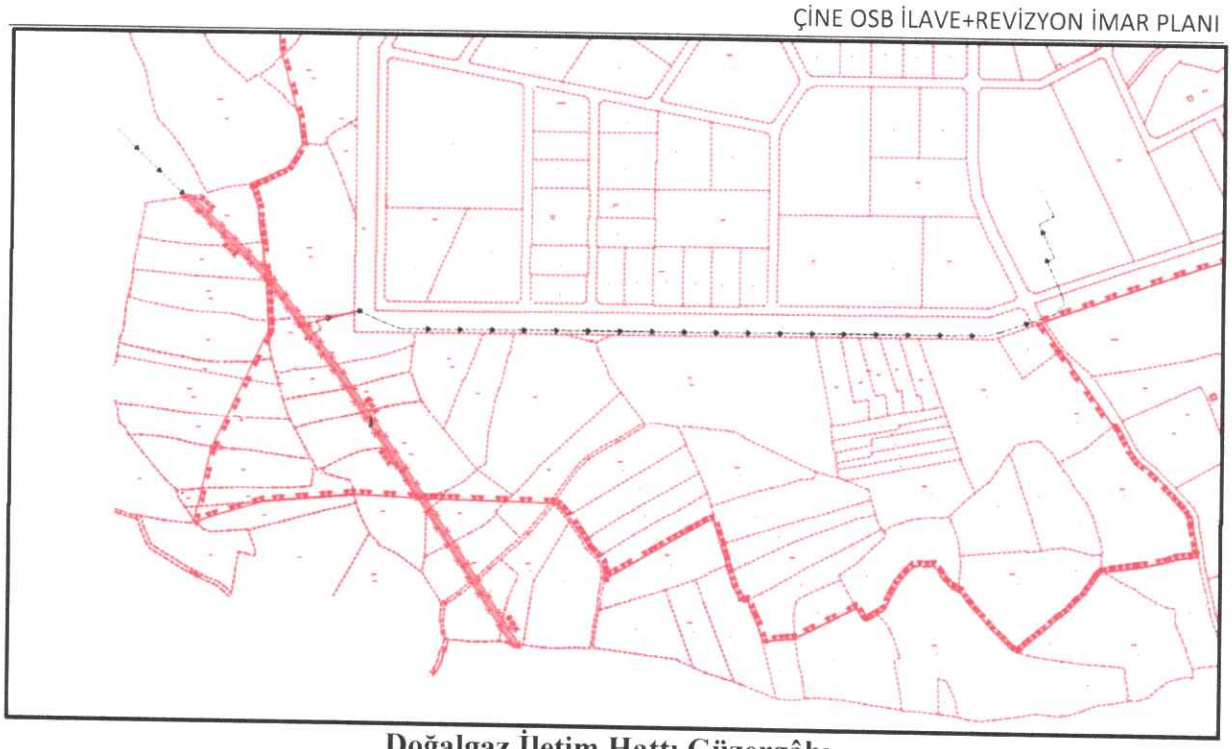


Enerji Nakil Hatları ve İrtifa Hatları

SAĞLIK BAKANLIĞI, Aydın İl Sağlık Müdürlüğü; Mevcut OSB ile İlave Alan arasındaki sağlık koruma bandının İlave Alan sınırına kaydırılması, Plan bütününde sağlık koruma mesafesi 50 metre olarak korunmuştur.

ENERYA Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin; Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 2500m^2 RM/A alanı ayrılmasını talep etmiştir. Bu kapsamda Çine OSB kapsamında ilave genişleme alanında kalan 121 ada 252 parsel içerisinde yaklaşık 3300 m^2 RM/A alanı bırakılmıştır

BOTAŞ İzmir Bölge Müdürlüğü; İlave Alan içerisinden geçen Aydın-Muğla Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattı 4m+8m = 12m ve Ales Enerji Yüksek Basınçlı Doğal gaz İletim Hattı 5m+ 5m hatları korunarak hatlar üzerinde yapılaşmaya izin verilmemiştir.



Doğalgaz İletim Hattı Güzergâhı

6- ÇEVRESEL KAYNAKLAR VE KORUMA ALANLARI

Planlama alanı içinde ve yakın çevresinde korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı yoktur. En yakın korunması gerekli kültür varlıkları yaklaşık 25km güneyde bulunan Alabanda Antik Kentidir. Planlama alanı ve yakın çevresinde sulak alanlar, özel çevre koruma alanları ve ekolojik açıdan korunması gerekli alanlar bulunmamaktadır.

7- MEVCUT İMAR PLANI

Çine OSB'ye ait Mevcut İmar Planı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğü girmiştir. Mevcut İmar Planına ait Arazi Kullanım ve Dağılımı Tablosu Tablo:1' de verilmiştir.

ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MEVCUT İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU			
KULLANIM ADI	**MEVCUT İMAR PLANI**		
	Alan (m^2)	**Oran (%)**	
ÇALIŞMA ALANLARI			
OSB Parselleri Alanı	1789988,65	65,10	
ORTAK DONATI ALANLARI			
İdari ve Sosyal Tesis Alanları	14515,22	0,53	11,01
Mesleki Eğitim Merkezi	6292,30	0,23	
Park ve Yeşil Alanlar	186005,72	6,76	
Arıtma Tesisi Alanı	60358,35	2,20	
Teknik Altyapı Alanı (Trafo)	20462,00	0,74	
Akaryakıt İst.+Lojistik Merkez	15319,51	0,55	
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR			
Sağlık Koruma Bandı	**347502,95**	**12,63**	
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	62347,44	2,27	
ULAŞIM			
Yol ve Otopark Alanı	**247001,73**	**8,99**	
GENEL TOPLAM	**2749793,87**	**100,00**	

Tablo:1 Mevcut Arazi Kullanım ve Dağılım Tablosu

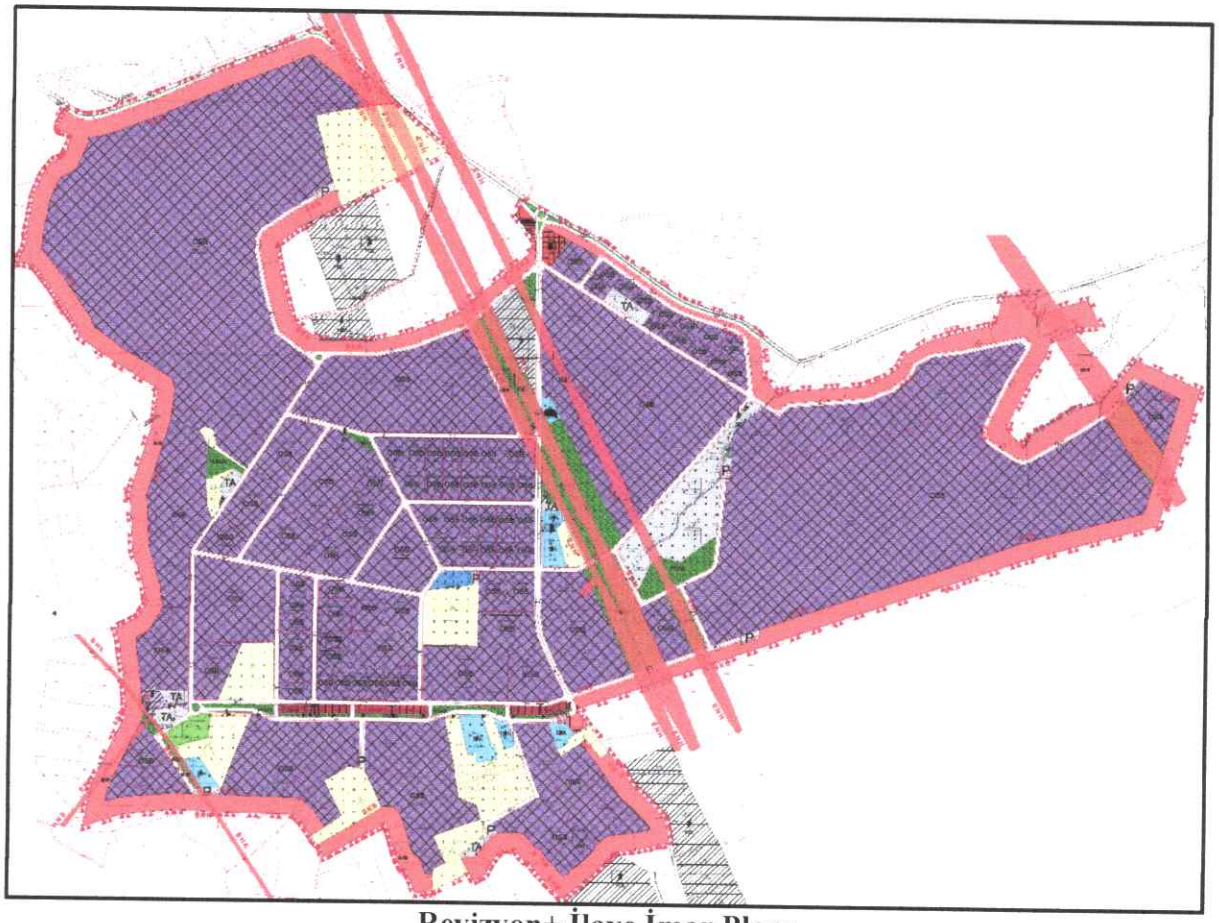
Çine Organize Sanayi Bölgesi mevcut imar planında 2749793,87 m^2 alana sahiptir. OSB alanının 1789988,65m^2 ile %65,10'u sanayi parselinden oluşmaktadır. Mevcut İmar Planında %11,01 ortak kullanım alanlarından oluşmaktadır. Mevcut İmar Planında 62347,44m^2 Zeytinlik Alan olup Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak korunmuştur. Mevcut OSB Alanı yapılaşma koşulları TAKS/KAKS, 0,55/0,70 h.max=Serbest dir.

Mevcut İmar Planında 88 tane sanayi parseli bulunmakta olup büyük çoğunluğu 3000-5000 m^2 aralığındadır.

ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU		
Parsel Alanı (m2)	**Parsel Tipi**	**Parsel Adedi**
3000-5000	A	39
5001-7000	B	10
7001-10000	C	6
10001-20000	D	20
20001-30000	E	4
30001-40000	F	2
40001-50000	G	2
50001-100000	H	2
100001-.....	I	3
Toplam		**88**

Tablo:2 Sanayi Parsel Sayısı Tablosu

8- PLAN KARARLARI
İLAVE ALAN PLANLAMA KARARLARI



Revizyon+ İlave İmar Planı

Aydın İli, Çine İlçesi, Çine Organize Sanayi Bölgesi'nde OSB Müdürlüğü talebi ve OSB Yönetim Kurulu kararı ile OSB II. İlave Alana 158ha ilave edilmiştir. OSB ilk imar planları ve I. İlave alanın yapılaşma koşulları TAKS/KAKS, 0,55/0,70 h.max=Serbest ve yapı yaklaşma mesafeleri dönemin OSB Uygulama Yönetmeliğine göre belirlenmiştir. OSB Yönetmeliğinin değişmesi parsel büyüklükleri, yapı yaklaşma mesafeleri, yapılaşma yoğunluklarının değişmesi mevcut alanın revize edilmesi gerekliliği ortaya çıkarmıştır.

II. İlave Alanına konu alan mevcut OSB alanının batısında kalmakta ve mevcut OSB alanına bitişiktir. İlave Alanın kuzeyi Gökyaka yoluna dayanmaktadır. İlave alanın büyüklüğü yaklaşık 158ha'dır. II. İlave Alanda yaklaşık 20,10ha zeytinlik alan 3573 sayılı kanun kapsamında değerlendirilerek Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA) olarak korunması istenen alanlar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Tarımsal Nitelikli Alan olarak gösterilmiştir.

Aydın-Muğla Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattı 4m+8m = 12m ve Ales Enerji Yüksek Basınçlı Doğal gaz İletim Hattı 5m+ 5m hatları korunmuştur. Hattın her iki tarafından 5m yeşil bant bırakılmıştır. Ales Enerji Doğal Gaz İletim Hattına cephesi olan parsellerde "*BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği*" kapsamında yaklaşım mesafesi yol+yapı yaklaşma mesafesi = 50m olarak belirlenmiştir.

Revizyon+İlave Alandan geçen Yatağan-Aydın Enerji İletim Hattı (EİH), Yatağan-İzmir EİH ve Yatağan-Germencik EİH irtifa alanlarında yapılaşmaya izin verilmemiştir. Çaltı Mahallesi 280 ada 6 parsel ve Gökyaka Mahallesi 121 ada 18-19-20 numaralı parsellerden geçen EİH irtifa alanlarında TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğünden alınan görüş doğrultusunda belirtilen en fazla gabari yüksekliklerde yapı yapılmasına izin verilmiştir.

İlave Alan ve OSB Alanı sınırında kalan Sağlık Koruma Bandı kaldırılarak II. İlave Alan sınırına taşınmıştır. Sağlık koruma bandı sağlık koruma bandı 50m olacak şekilde düzenlenmiştir.

OSB Uygulama Yönetmeliğine göre yapılaşma koşulları E= 0.70 ve Yençok = serbest (teknolojinin gerektirdiği yükseklik) olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri güncel OSB İmar Planı Yönetmeliğine göre planlanmıştır.

Tablo 3 ile Revizyon alanda ve 2. İlave Alanda yapılan değişiklikleri göstermektedir. İlave Alan 1581581,76m^2 olup 980124,11 m^2 sanayi alanı olarak belirlenmiştir. Tüm alanın %61,98'i sanayi alanından oluşmaktadır. İlave alanda Sosyal Tesis Alanı, İdari ve Sosyal Tesis Alanı, Açık ve Kapalı Spor Alanı, Enerya ve BOTAŞ'a ait Doğalgaz Dağıtım Alanı, Park Alanı ve Teknik Altyapı Alanları önerilmiş olup ortak kullanım alanları %3,331 dir. İlave Alan da 8 adet sanayi parseli oluşturulmuştur.

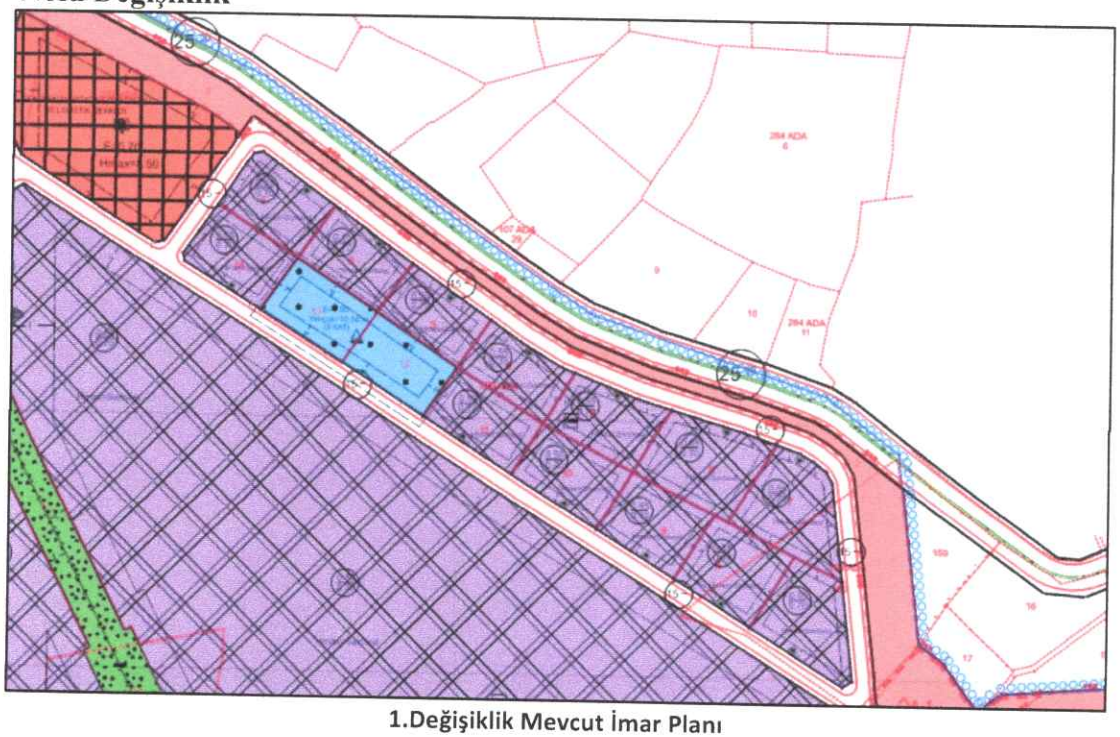
ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ REVİZYON+İLAVE İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU						
KULLANIM ADI	**REVİZYON İMAR PLANI**			**İLAVE ALAN İMAR PLANI**		
	Alan (m^2)	**Oran (%)**		**Alan (m^2)**	**Oran (%)**	
ÇALIŞMA ALANLARI						
OSB Parselleri Alanı	1853614,51	67,41		981128,16	62,04	
Ticaret Alanı (Hizmet Destek Alanı)	10726,11	0,39		---	--	
ORTAK DONATI ALANLARI						
İdari ve Sosyal Tesis Alanları	9838,57	0,36		21704,4	1,37	
Akaryakıt İst.+Lojistik Merkez	5320,08	0,20		---	--	
Cami Alanı	2822,65	0,10		---	--	
Mesleki Eğitim Alanı	5321,03	0,20		---	--	
Park ve Yeşil Alanlar	177120,15	6,44		10251,82	0,65	
Arıtma Tesisi Alanı	61163,76	2,22		---	--	
Teknik Altyapı Alanı (Trafo Alanı)	21447,63	0,78	11,00	--	--	3,33
Teknik Altyapı Alanı (BOTAŞ)	305,37	0,01		1613,33	0,10	
Teknik Altyapı Alanı (ENERYA)	303,62	0,01		3315,07	0,21	
Teknik Altyapı Alanı (İtfaiye)	1475,21	0,05		---	--	
Teknik Altyapı Alanı	11195,63	0,41		7509,83	0,47	
Açık Spor Alanı	324,44	0,01		8252,83	0,52	
Ticaret Alanı	4377,10	0,16		---	--	
Resmi Kurum Alanı	1254,87	0,05		---	--	
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR						
Sağlık Koruma Bandı	**247568,51**	**9,00**		**316566,00**	**20,02**	
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	**60311,87**	**2,19**		**184564,32**	**11,67**	
ULAŞIM						
Yol ve Otopark Alanı	**275302,76**	**10,01**		**46676,00**	**2,95**	
GENEL TOPLAM	**2749793,87**	**100,00**		**1581581,76**	**100,00**	

Tablo:3 Mevcut ve İlave Alan Arazi Kullanım Tablosu

DEĞİŞİKLİK ALANI PLAN KARARLARI

OSB ilk imar planı ve I. İlave Alanında yapılaşma koşulları TAKS/KAKS:0.55/0.70 ve hmax = serbest dir. Güncel OSB Uygulama Yönetmeliğine göre TAKS sınırlaması kaldırılarak, yapılaşma koşulları E = 0,70 ve Yençok = serbest (teknolojinin gerektirdiği yükseklik) olarak belirlenmiştir. Yatırımcı talebine yönelik bazı parsel büyüklükleri değişmiş ve yapı yaklaşma mesafeleri OSB uygulama yönetmeliğine uygun olarak tüm OSB alanında yeniden düzenlenmiştir.

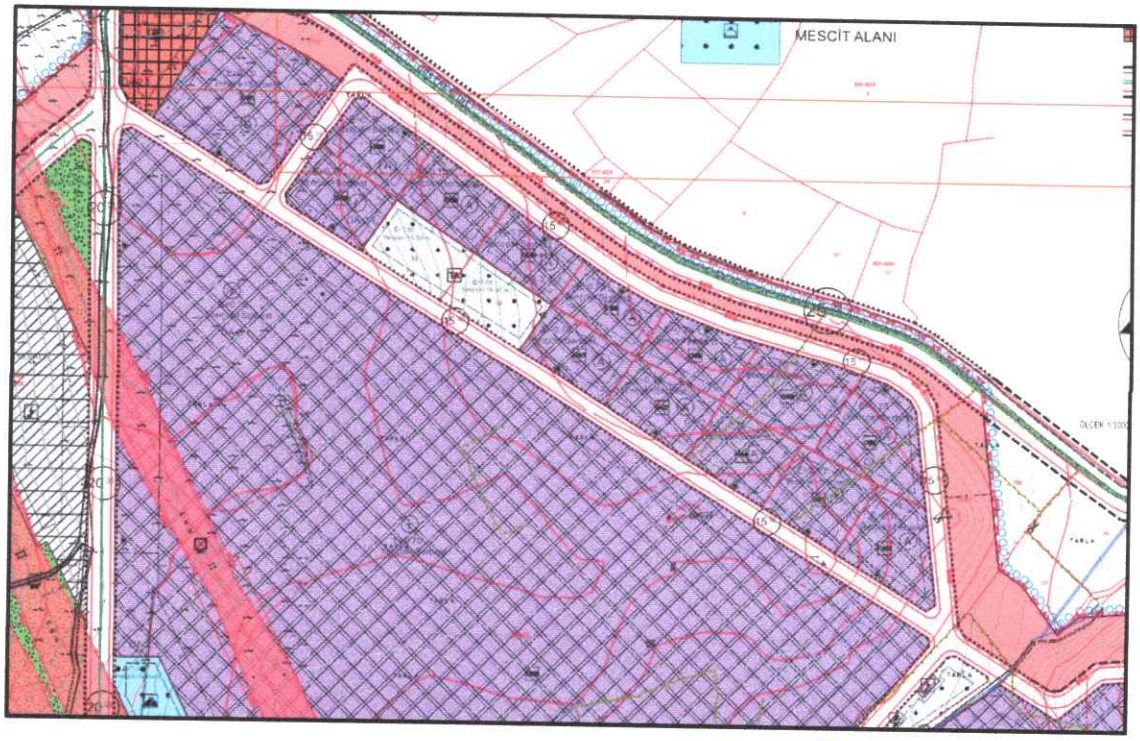
1. Nolu Değişiklik



1.Değişiklik Mevcut İmar Planı

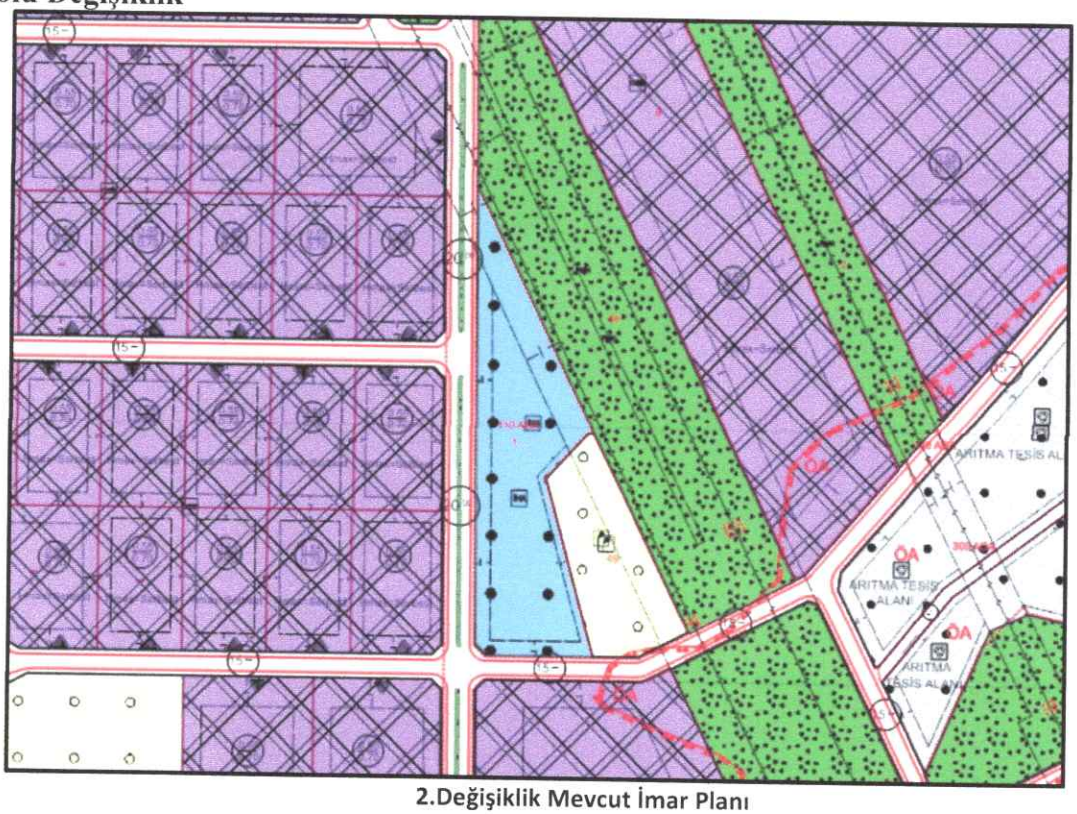
OSB Uygulama Yönetmeliğine göre: *KAKS: Kat Alanları Katsayısı= 1.00, yükseklik Yençok= 15,50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metre olarak bırakılır* hükmü yer almaktadır.

Önerilen değişiklik ile 279 ada 13-12 parsel numaralarında 6292,30 m^2 olarak belirlenen Mesleki Eğitim Alanı Teknik Altyapı Alanına dönüştürülmüş olup Mesleki Eğitim Alanı, 123 ada 1 numaralı Tarımsal Nitelikli Alan (Zeytinlik Alan) Alanın kuzeyinde zeytin ağacı bulunmayan kısmına taşınarak 5321,03 m^2 olarak hesaplanmıştır.



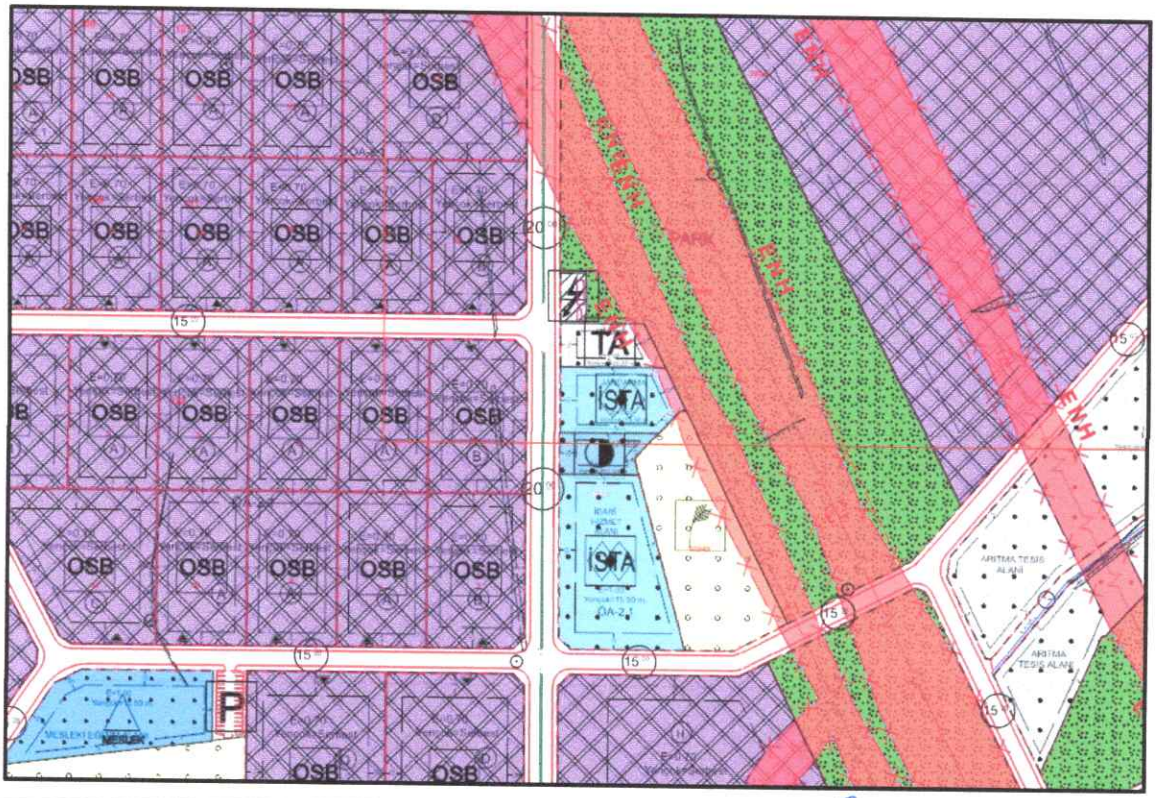
1.Değişiklik Öneri İmar Planı

2. Nolu Değişiklik



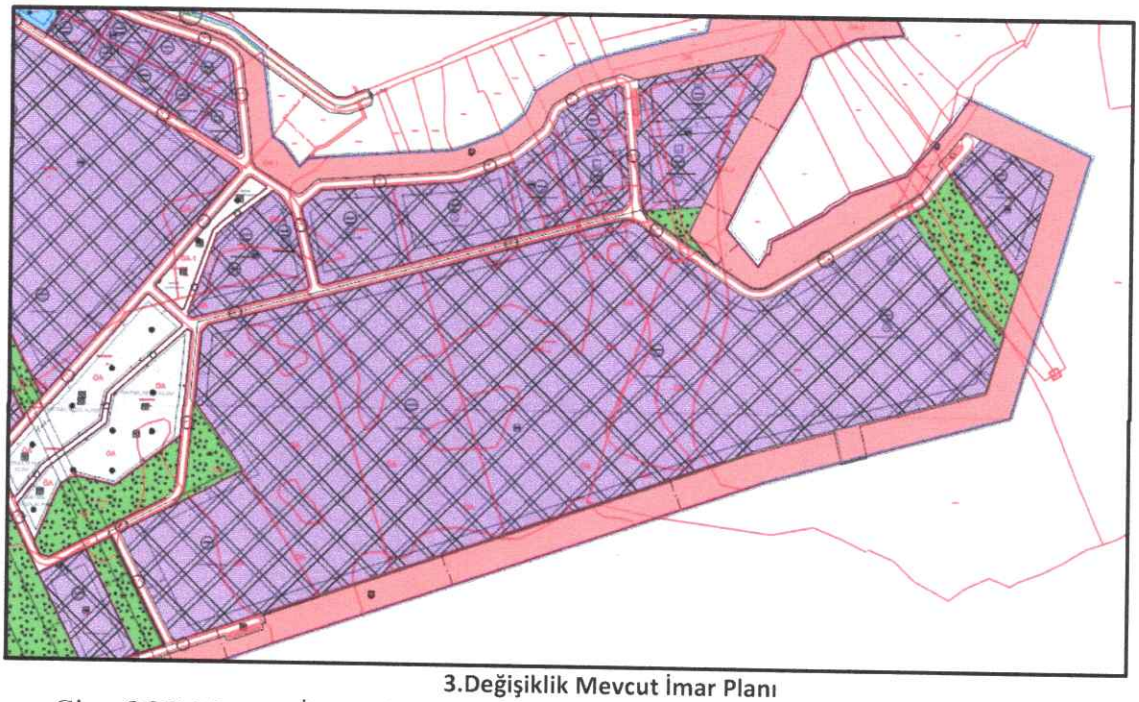
2.Değişiklik Mevcut İmar Planı

OSB imar planında 110 ada 1 parselde 14515,22 m^2 İdari Hizmet Alanı (İHA), 480 m^2 Trafo Alanı, 1475,21 m^2 İtfaiye Alanı, 2728,87 m^2 Resmi Kurum Alanı (Jandarma) ve 1254,88 m2 Resmi Kurum Alanı (112 Acil Sağlık) ve Park Alanı planlanarak İdari Hizmet Alanı (İHA) 6434,58m^2 ye düşmüştür.



2.Değişiklik Öneri İmar Planı

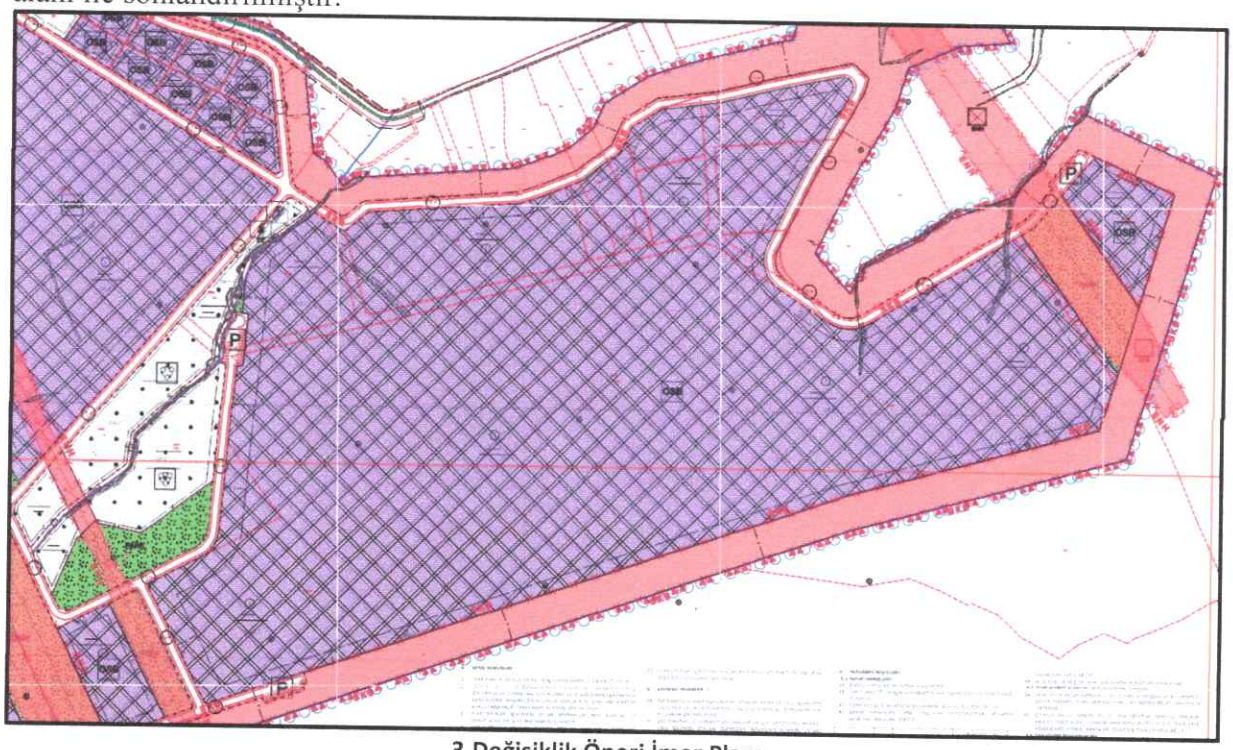
3. Nolu Değişiklik



3.Değişiklik Mevcut İmar Planı

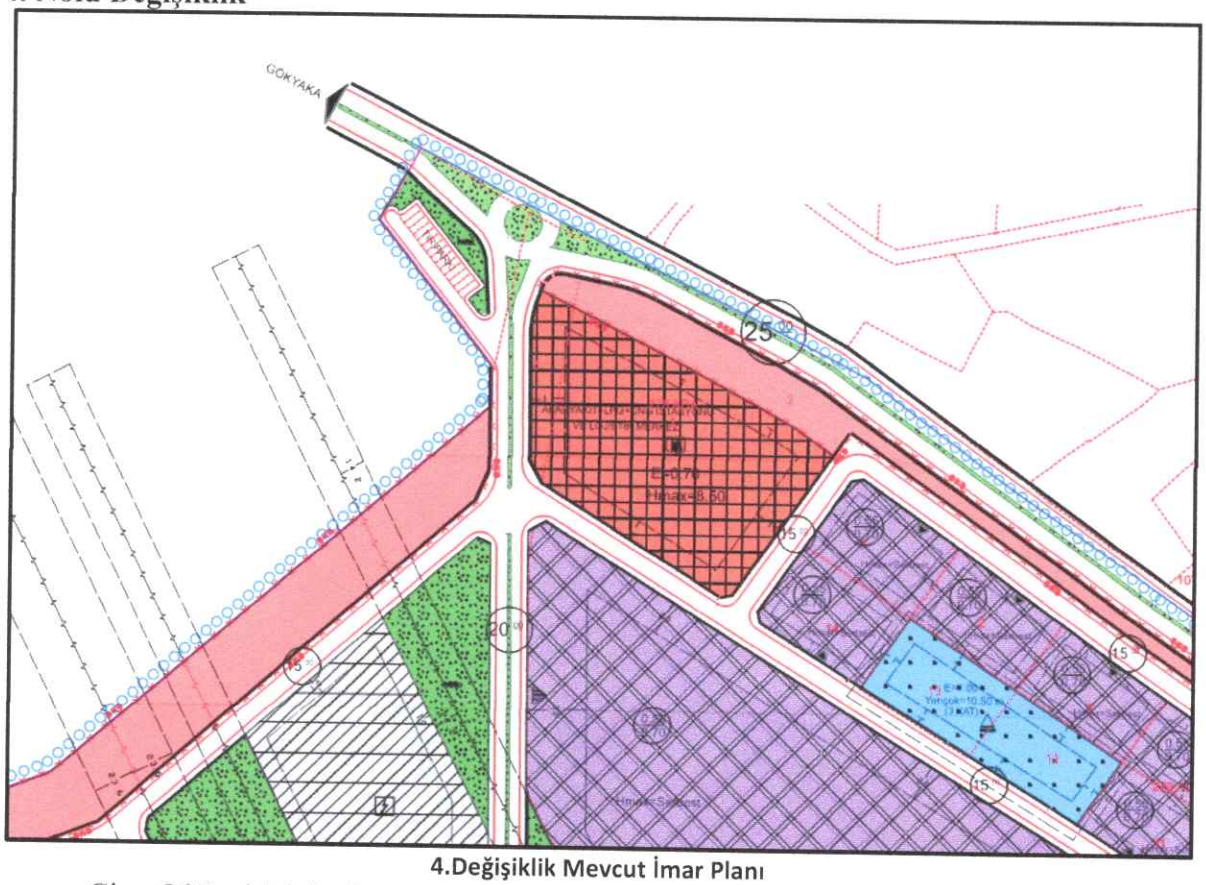
Çine OSB Mevcut İmar Planının kuzeydoğusunda BİEN Seramik A.Ş.' ye tahsisli 109 ada 165 parselin kuzeyinde bulunan 15m lik yol kaldırılmış olup sağlık koruma bandı sınırından 15m'lik yol planlanmıştır. Aynı zamanda 310 ada 1 parsel, 311 ada 5 parsel, 311 ada 3 parsel, 109 ada146 parsel, 311 ada 6 parsel, 311 ada 7 parsel, 311 ada 8 parsel, 109 ada 167 parsel ve 109 ada 168 parseller 109 ada 165 parsel ile birleştirilmiştir.

109 ada 165 parselin batısında yer alan park alanı kaldırılarak Sanayi alanına dönüştürülmüştür. Atık Arıtma Tesisi planlı 307 ada 1 parsel ve 306 ada 12 parsel arasında yer alan 15m'lik araç yolu kaldırılmış olup 109 ada 165 parselin batısında otopark alanı ve park alanı ile sonlandırılmıştır.



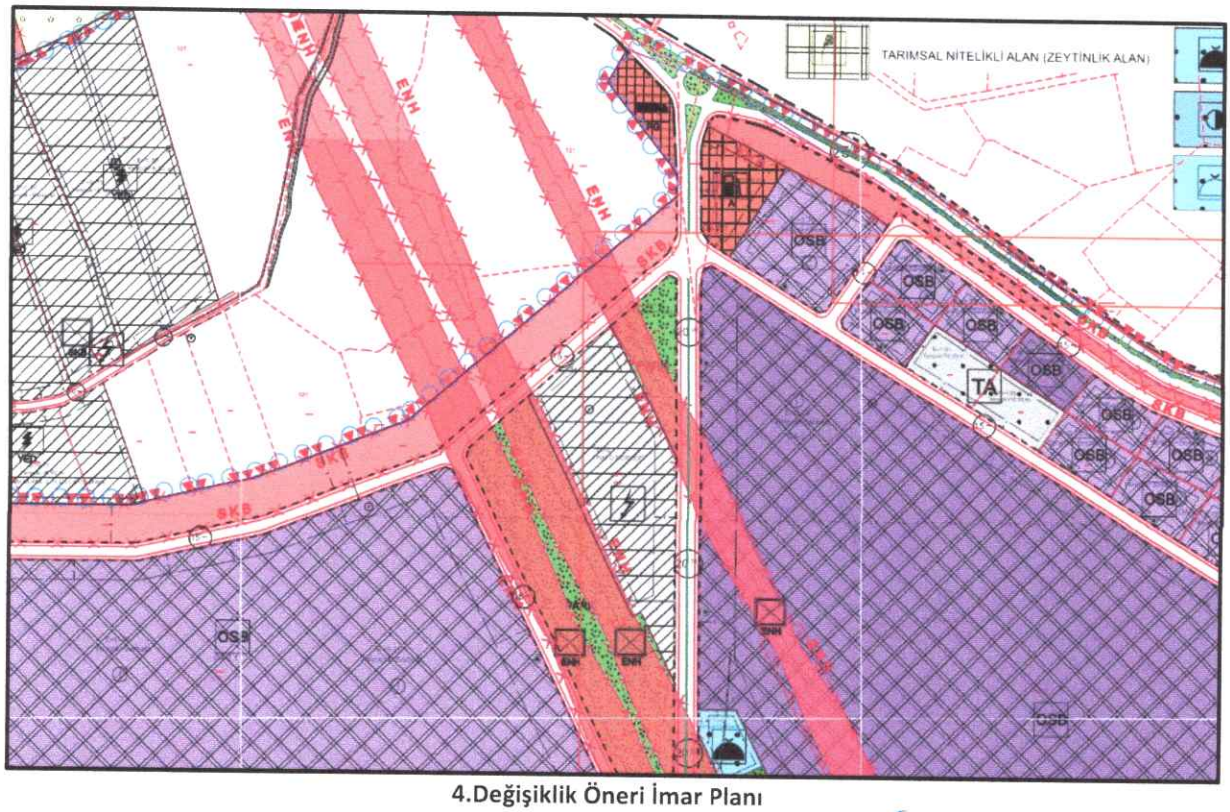
3.Değişiklik Öneri İmar Planı

4. Nolu Değişiklik



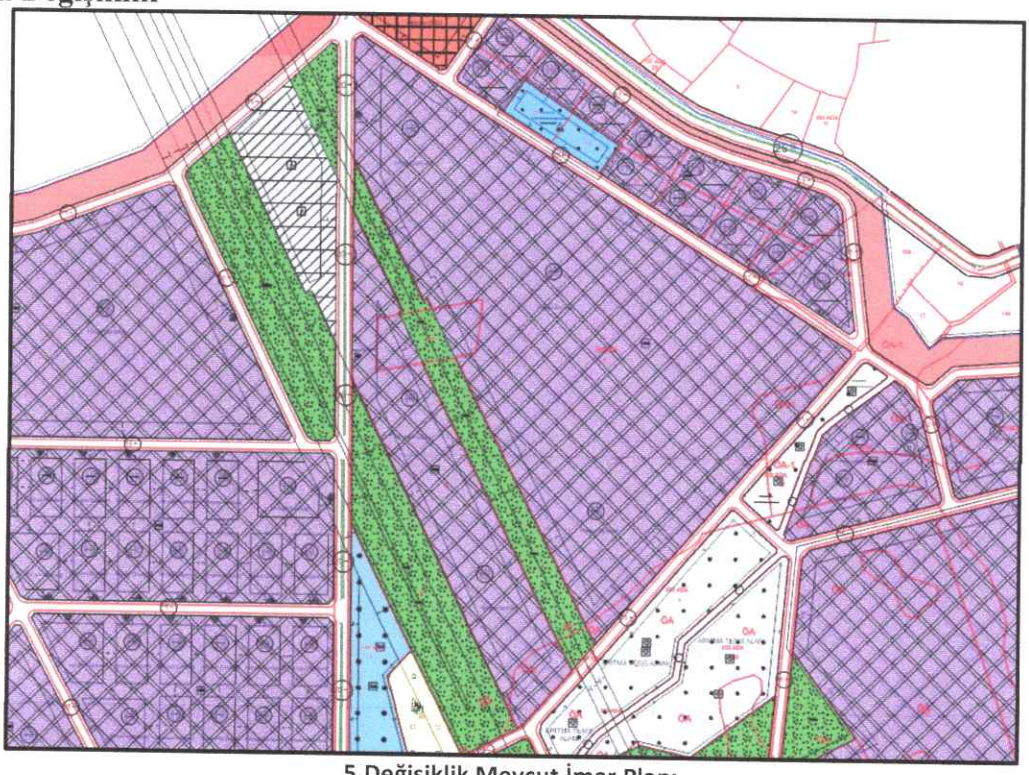
4.Değişiklik Mevcut İmar Planı

Çine OSB girişinin doğusunda yer alan A+LPG ve Lojistik merkez alanının 278 ada 1 parselin doğusunda 9992,02 m^2 Sanayi alanı ve 5320,08 m^2 Akaryakıt İstasyonu planlanmıştır.



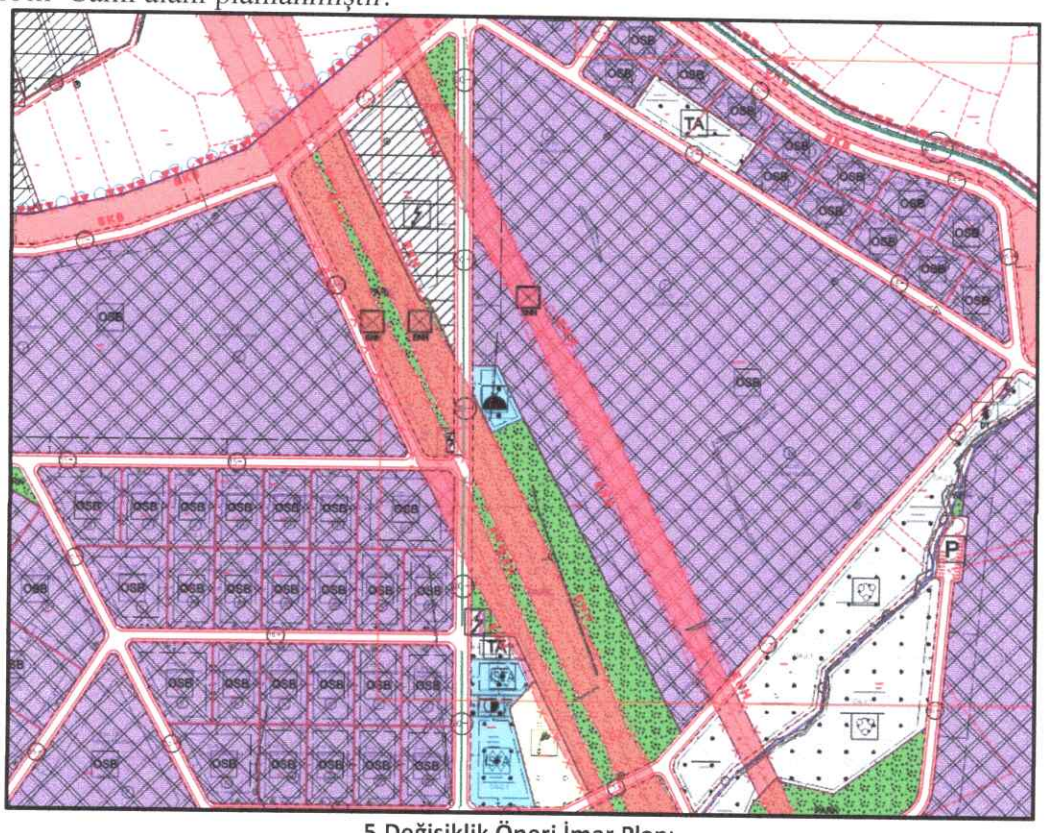
4.Değişiklik Öneri İmar Planı

5. Nolu Değişiklik



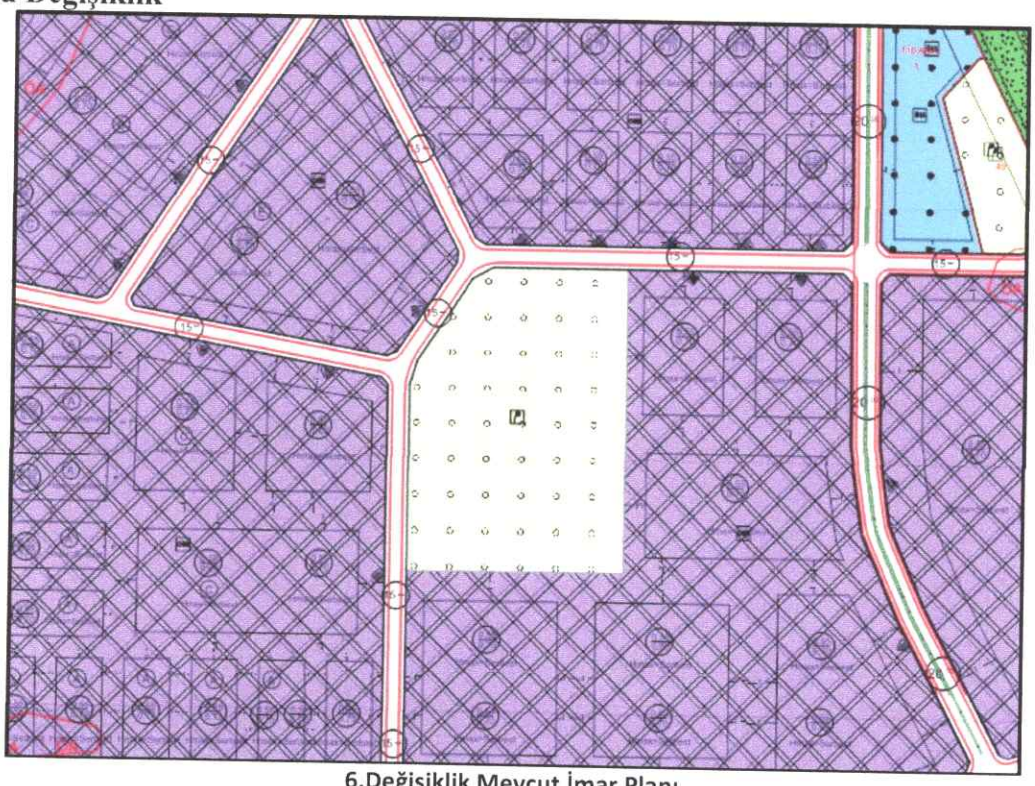
5.Değişiklik Mevcut İmar Planı

Mevcut İmar Planında 280 ada 5 ve 7 parsel numaralarına kayıtlı Kaltun A.Ş.'ye tahsisli parseller arasında yer alan 280 ada 6 parsel ENH irtifa alanı park alanı olarak planlıdır. TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğünden alınan görüş doğrultusunda park alanı 280 ada 7 parselin güneybatısına kaydırılarak 280 ada 5-6-7 parseller birleştirilmiştir. 280 ada 6 parselde 2822,65m^2 Cami alanı planlanmıştır.



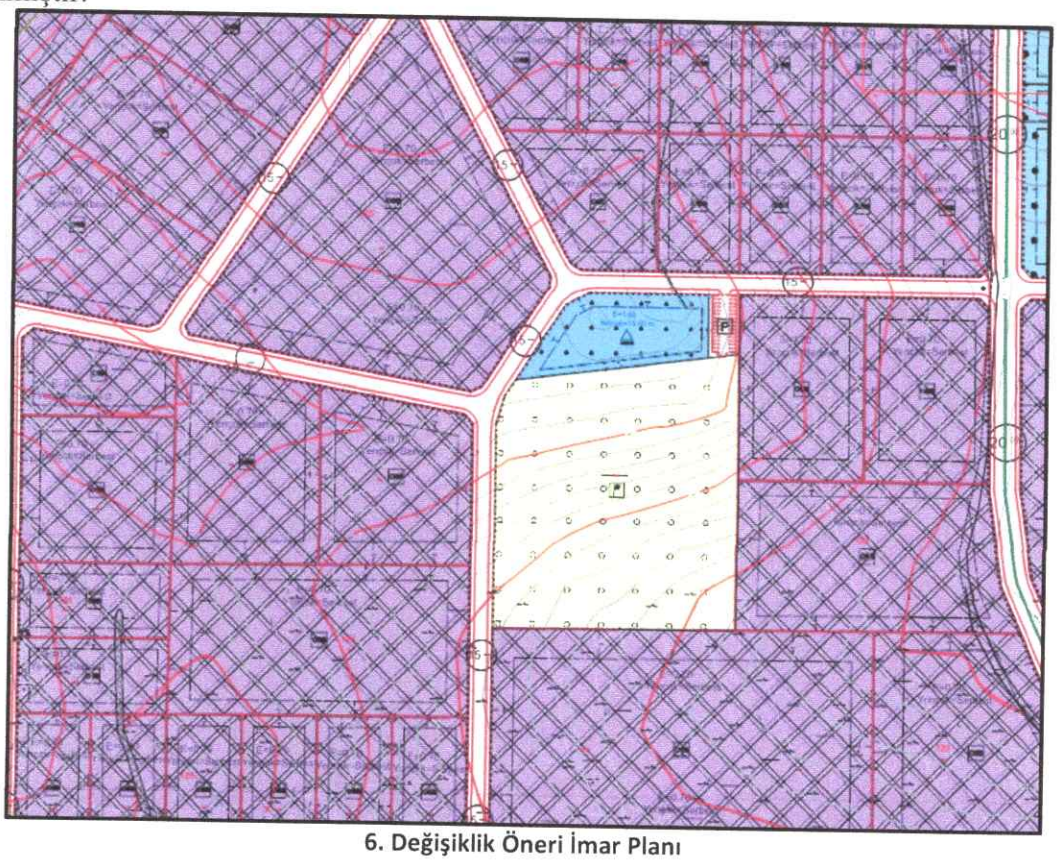
5.Değişiklik Öneri İmar Planı

6. Nolu Değişiklik



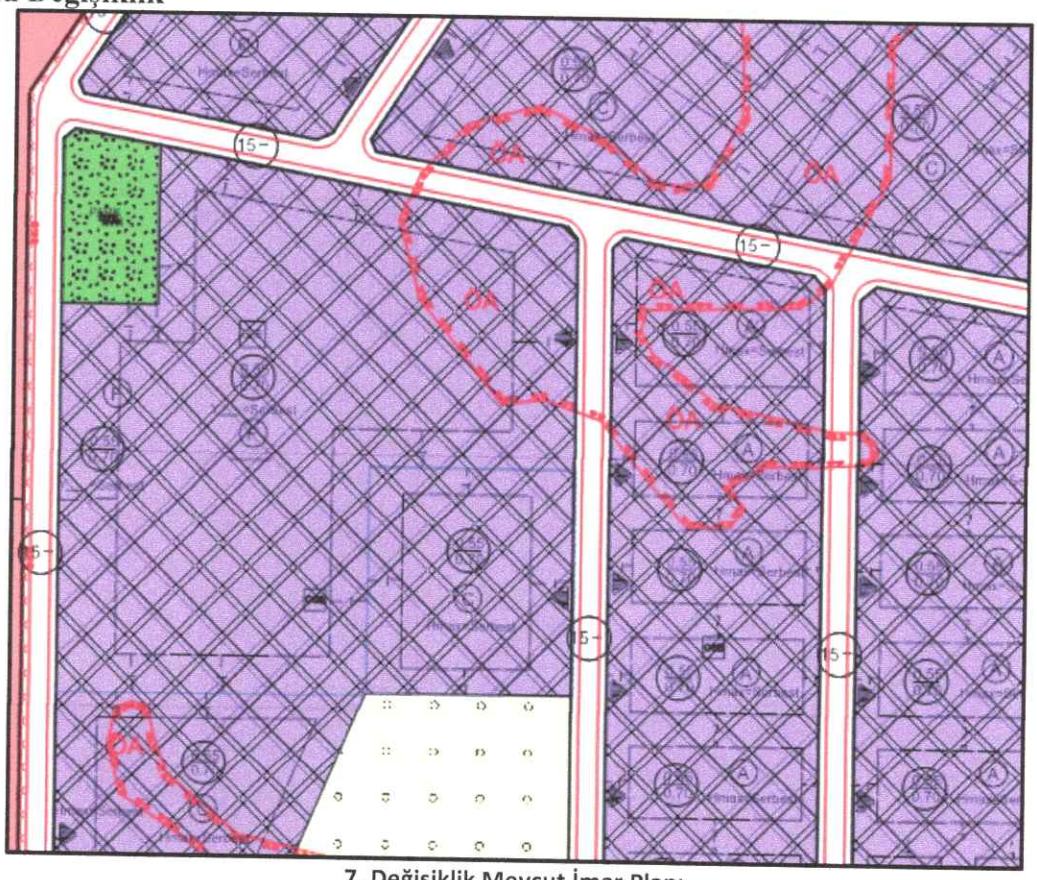
6.Değişiklik Mevcut İmar Planı

Mevcut İmar Planında Gökyaka Mahallesi 123 ada 1 parsel numarasında kayıtlı Tarımsal Niteliği Korunacak (Zeytinlik Alan) Alanın kuzeyinde ağaç bulunmayan kısmında, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü izni alınarak 5321,03 m^2 Mesleki Eğitim Alanı ve Otopark Alanı planlanmıştır.



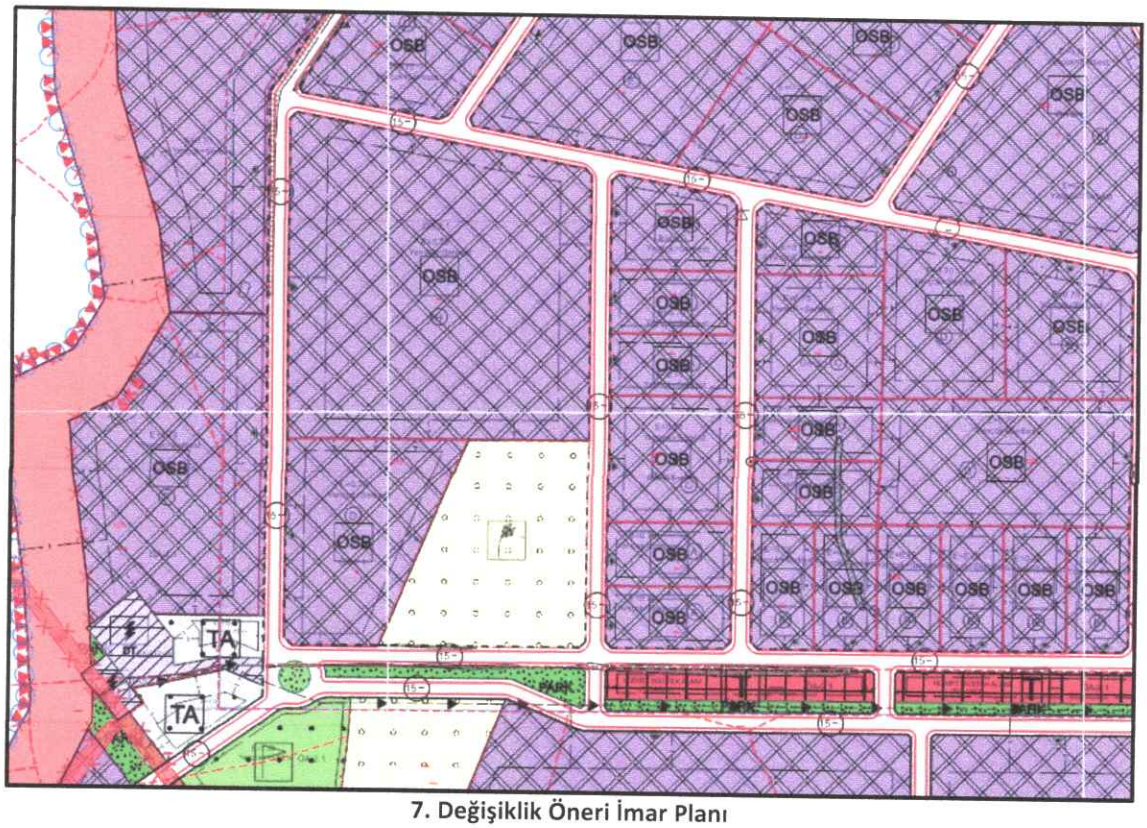
6. Değişiklik Öneri İmar Planı

7. Nolu Değişiklik



7. Değişiklik Mevcut İmar Planı

Mevcut İmar Planında 219 ada 10 parselin kuzeybatı köşesinde yer alan park alanı kaldırılarak Sanayi Alanına dönüştürülmüştür.



7. Değişiklik Öneri İmar Planı

Çine Organize Sanayi Bölgesi Revizyon + İlave İmar Planı kapsamında Mevcut ve İlave Alan sanayi parselleri karşılaştırma tablosu aşağıda verilmiştir.

ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANI REVİZYON+İLAVE SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU				
Parsel Alanı (m2)	**Parsel Tipi**	**Mevcut**	**İlave**	**Toplam**
3000-5000	A	37	-	37
5001-7000	B	12	-	12
7001-10000	C	5	-	5
10001-20000	D	15	-	15
20001-30000	E	4	-	4
30001-40000	F	1	3	4
40001-50000	G	2	-	2
50001-100000	H	2	4	6
100001+	I	3	1	4
Toplam		**81**	**8**	**89**

Tablo:4 Revizyon+ İlave Sanayi Parsel Sayısı Tablosu

Mevcut İmar Planında 88 adet sanayi parseli bulunmakta olup birçoğu yapılaşmasını tamamlamış üretime başlamıştır. Revizyon İmar planı sonrasında mevcut planlı alanda 81 adet sanayi parseli oluşturulmuştur. II. İlave İmar Planı ile 8 adet sanayi parseli ilave edilmiş olup sanayi parseli sayısı toplam 89 adet olmuştur.

Çine Organize Sanayi Bölgesi Mevcut İmar Planında 2749793,87m^2 dir. II. İlave Alan ile 4328861,98 m^2 olmaktadır. İlave Alan ile birlikte Sanayi Parselleri Alanı 2834742,67m^2 olup %65,49 sanayi alanları oluşturmaktadır. Sanayi Alanlarının yapılaşma koşulları mevcut imar planında Yapılaşma koşulları TAKS/KAKS, 0,55/0,70 h.max=Serbest dir. Güncel OSB İmar Planı Yönetmeliğine göre sanayi alanları yapılaşma koşulları E = 0.70 Yençok = Serbest olarak belirlenmiştir.

OSB İmar Planı Yönetmeliğinde "*Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 0.70 ise OSB büyüklüğünün en az %5'i kadar ortak kullanım alanı ayrılır*" hükmü kapsamında OSB Alanının %8,24'ü Ortak Kullanım Alanı olarak ayrılmıştır.

Ayrıca İlave alanda 10726,11m^2 büyüklüğünde iki ayrı Hizmet Destek Alanı (Ticaret Alanı) parseli oluşturulmuştur.

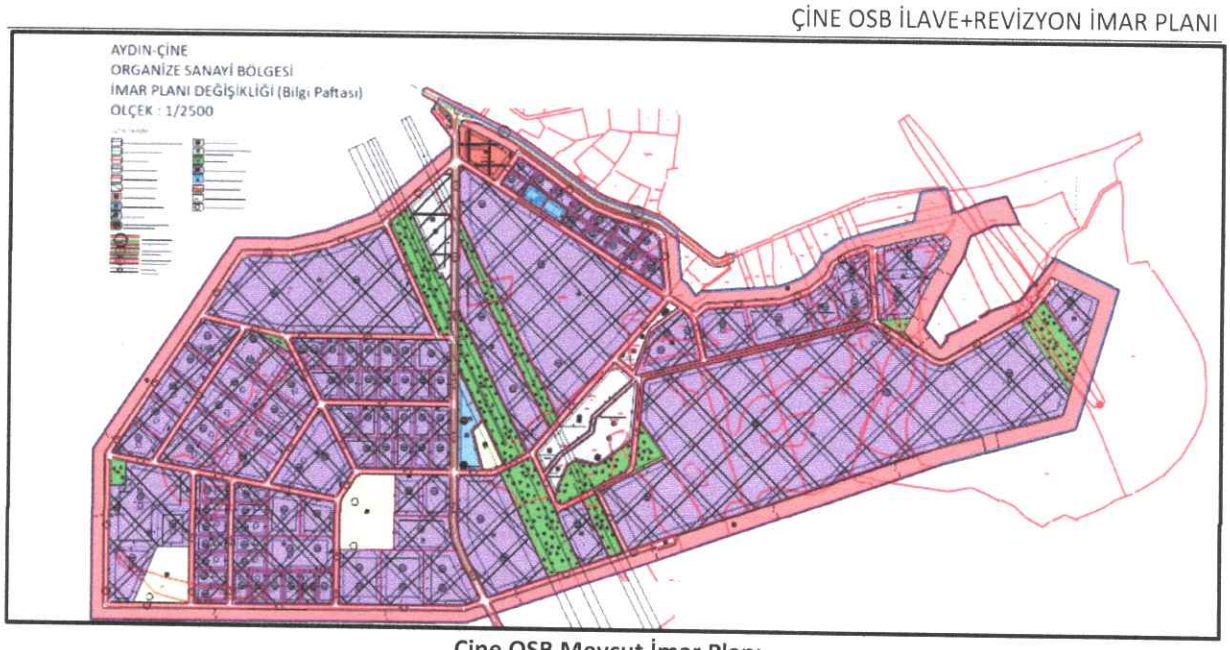
Çine Organize Sanayi Bölgesi Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı kapsamında arazi kullanım tablosu aşağıda gösterilmiştir.

ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ REVİZYON+İLAVE İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU												
KULLANIM ADI	**MEVCUT İMAR PLANI**			**İLAVE İMAR PLANI**			**REVİZYON+İLAVE İMAR PLANI**					
	Alan (m²)	**Oran (%)**		**Alan (m²)**	**Oran (%)**		**Alan (m²)**	**Oran (%)**				
ÇALIŞMA ALANLARI												
OSB Parselleri Alanı	1789988,65	65,10		981128,16	62,04		2838735,97	65,57				
Hizmet Destek Alanı (Ticaret)	--	--		--	--		10726,11	0,25				
ORTAK DONATI ALANLARI												
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	14515,22	0,53		21704,4	1,37		31542,97	0,73				
Akaryakıt İst.+Lojistik Merkez	15319,51	0,55		--	--		5320,08	0,12				
Ticaret Alanı	---	--		--	--		4377,10	0,10				
Resmi Kurum Alanı	---	--		--	--		1254,88	0,02				
Mesleki Eğitim Merkezi	6292,30	0,23		--	--		5321,03	0,12				
Park ve Yeşil Alanlar	186005,72	6,76		10251,82	0,65		186513,23	4,31				
Arıtma Tesisi Alanı	60358,35	2,20		--	--		61163,76	1,41				
Teknik Altyapı Alanı (ADM Elektrik Dağıtım)	20462,00	0,74	10,46	--	--	3,32	21467,64	0,49	8,15			
Doğalgaz Dağıtım Alanı (BOTAŞ)	---	--		1613,33	0,10		1918,71	0,04				
Doğalgaz Dağıtım Alanı (ENERYA)	---	--		3315,07	0,21		3418,7	0,08				
Teknik Altyapı Alanı (İtfaiye)	---	--		--	--		1475,21	0,03				
Teknik Altyapı Alanı	---	--		7509,83	0,47		18745,25	0,43				
Açık Spor Alanı	---	--		8252,83	0,52		8577,27	0,20				
Cami Alanı	---	--		--	--		2822,65	0,07				
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR												
Sağlık Koruma Bandı	**347502,95**	**12,63**		**316566,00**	**20,02**		**564134,51**	**13,03**				
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	**62347,44**	**2,27**		**184564,32**	**11,67**		**244876,19**	**5,66**				
ULAŞIM												
Yol ve Otopark Alanı	**247001,73**	**8,99**		**46676,00**	**2,95**		**321791,16**	**7,43**				
GENEL TOPLAM	**2749793,87**	**100,00**		**1581581,76**	**100,00**		**4328861,98**	**100,00**				

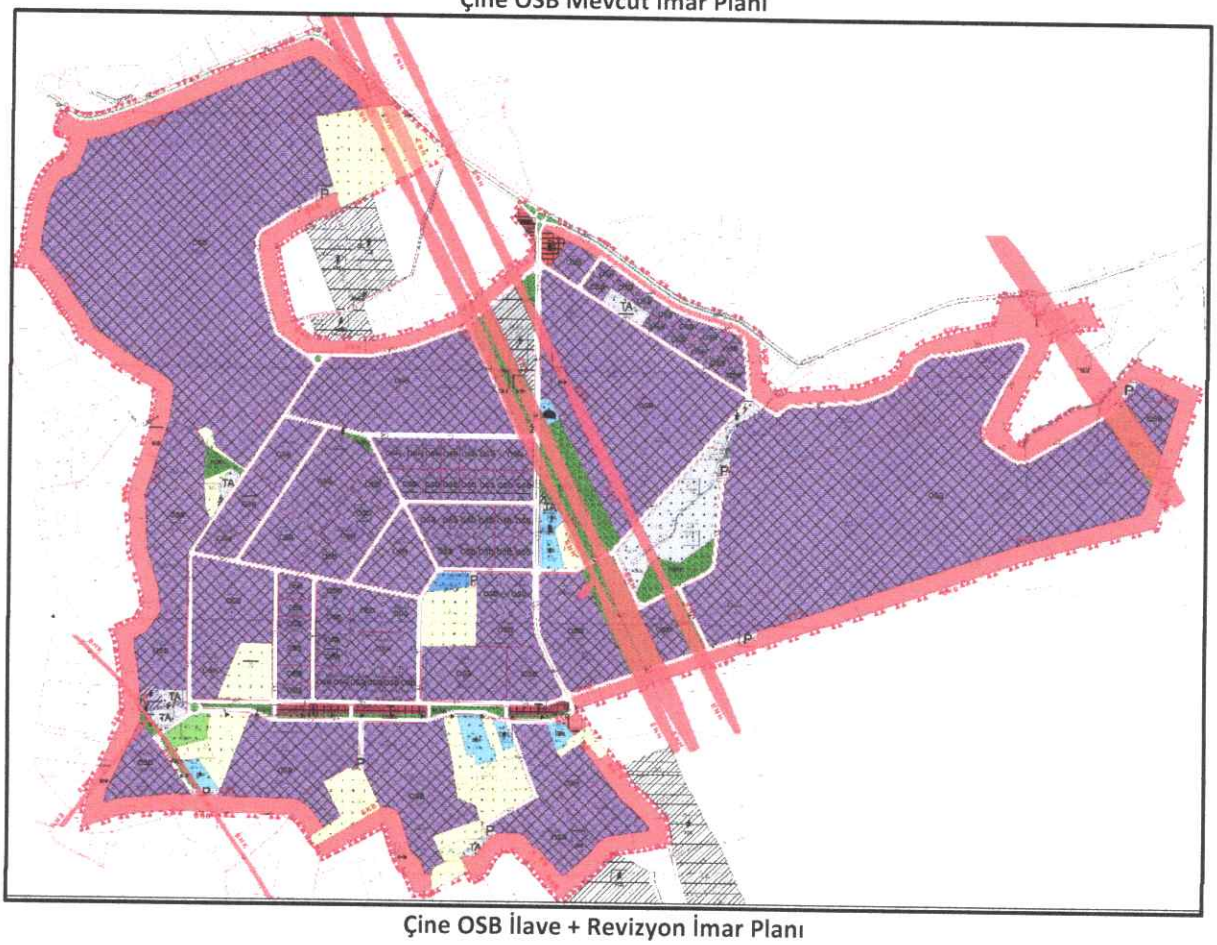
Tablo:5 Revizyon + İlave İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) HİZMET VE DESTEK ALANI PARSEL SAYISI TABLOSU				
Kullanım	Mer'i Durum		İmar Planı Revizyonu Sonrası	
	Adet	Büyüklük (m²)	Adet	Büyüklük (m²)
Hizmet ve Destek Alanı (Ticaret)	---	---	**2**	10726,11
Toplam	**1**	15319,51	**2**	10726,11

Tablo:6 Hizmet Destek Alanı Parsel Sayısı Tablosu



Çine OSB Mevcut İmar Planı



Çine OSB İlave + Revizyon İmar Planı

Çine Organize Sanayi Bölgesi mevcut alanın dolması ve yatırım taleplerini karşılamak için II. İlave Alan yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Çine OSB Yönetim Kurulu kararı ile hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında mevcut 275ha OSB alanına 158ha OSB alanı ilave edilmiştir. Mevcut OSB Alanının güncel OSB Yönetmeliğine uymaması nedeniyle değişen parsel büyüklükleri ve yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma yoğunluğu değiştiği için mevcut imar planının revize edilmiştir.

9- PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. "BİRİNCİ VE(YA) İKİNCİ DERECE STRATEJİK ÖNEME HAİZ TESİSLER" E YER VE İZİN VERİLECEK OLMASI HALİNDE RUHSAT VE İZİNLENDİRME AŞAMASINDA GENELKURMAY BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN, ÇİNE OSB YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ALINMASI ZORUNLUDUR.
3. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, OTOPARKLAR, PARK ALANLARI VE DONATI ALANLARI, ÇİNE OSB TASARRUFUNDADIR.
4. HER İŞLETMENİN OTOPARK VE SOSYAL TESİSLERİ KENDİ SANAYİ PARSELLERİ 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 İÇERİSİNDE PARSEL SINIRLARININ, İMAR PLANINDAKİ SINIRI İLE UYUMSUZLUK GÖSTERMESİ HALİNDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINIR.
8. İNŞAAT UYGULAMALARINDA PARSELASYON PLANI İLE OLUŞAN PARSEL SINIRLARI GEÇERLİDİR.
9. OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
10. AYDIN VALİLİĞİ İL HALK SAĞLIĞI MÜDÜRLÜĞÜNÜN / SAĞLIK BAKANLIĞI HALK SAĞLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.03.2024 TARİH VE E-19020089-104.02-238135172 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN 50M SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR. PLAN GEREĞİ SAĞLIK KORUMA BANDI=50 METRE OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR.
11. BIRAKILACAK SAĞLIK KORUMA BANDINDAN SONRA İÇERİ 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 VARLIKLARINA RASTLANILMASI HALİNDE UYGULAMANIN DERHAL DURDURULMASI ZORUNLUDUR; 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 NAKİL HATTI VE ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGÂHLARINDA 30/11/2000 GÜN VE 24245 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
18. ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGÂHLARINDA YAPILACAK TÜM YAPILAŞMALARDAN ÖNCE TEİAŞ'IN MUVAFAKATI ALINACAKTIR. TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
19. TEİAŞ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN, BİLA TARİH VE E-98234473-045.01-3045313 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULACAKTIR.
20. KARAYOLU KENARINDAKİ TESİSLERDE (TİCARET, BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU VB.) 2918 SAYILI TRAFİK KANUNUNUN 18'İNCİ MADDESİNE VE KARAYOLLARI

KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİĞİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

21. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
22. 4086 VE 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİK KANUNUN 20. MADDESİ İLE KANUNUN DİĞER HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. SAĞLIK KORUMA BANDINA DENK GELEN ZEYTİNLİK ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.
23. PLAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARIN MÜLKİYETİ OSB TÜZEL KİŞİLİĞİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

24. TESİSLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA İSTENİLEN ÇEVRE İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERCE KONTROLÜ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
25. *ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLER İÇİN "ÇED OLUMLU BELGESİ" VEYA* "ÇEVRESEL ETKİLERİ ÖNEMSİZDİR" BELGESİNİN ALINMASI VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
26. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNU GÖRE ÇIKARTILAN YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
27. 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 HALİNE KATILIMCIDAN, MÜNFERİDEN TAAHHÜTNAME YAZISI İSTENECEKTİR.
28. 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.
29. SANAYİ PARSELLERİNDE TEHLİKELİ ATIKLARIN GEÇİCİ DEPOLANMASI DURUMUNDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
30. OSB'DE KURULACAK TESİSLERİN KURULMASI VE FAALİYETİ SIRASINDA, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

31. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE PARSEL BAZINDA DETAYLI VE SONDAJLI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILIP, TEMEL BİÇİMLERİ, YAPI STATİĞİ VE YAPI MALZEMESİ BELİRLENDİKTEN SONRA İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLECEKTİR.
32. İNŞAAT AŞAMASINDA AYDIN GEOTEKNİK TARAFINDAN 23/11/2020 VE 06/01/2021 TARİHLERİNDE ONAYLANAN, ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN *ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.*
33. ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR. İNŞAATTA VE BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

34. 13/08/2021 TARİHLİ VE RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNİN UYGULANMASI ZORUNLUDUR.

35. KAMULAŞTIRILARAK BOTAŞ ADINA MÜLKİYET YA DA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞ OLAN GÜZERGÂH ŞERİDİ ÜZERİNDE VE BOTAŞ BORU HATTI OLARAK İŞLENEN ALAN ÜZERİNDE YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEYECEKTİR.
36. BORU HATTI GÜZERGÂHINDA İMAR PARSELLERİ, YOL GEÇİŞLERİ VE ALTYAPI ÇALIŞMALARINDA BOTAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
37. BOTAŞ BORU HATTI GÜZERGÂHINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ ALTYAPI ÇALIŞMASINDA BOTAŞ İLGİLİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ GÖZETİMİNDE TEKNİK EMNİYET KRİTERLERİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR. 4M+8M=12 METRELİK KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ İÇİNDE HİÇBİR AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMASI YAPILMAYACAKTIR.
38. BOTAŞ EGE İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11/01/2024 TARİH VE E-2856405 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN TEKNİK EMNİYET VE YAKLAŞIM MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
39. DOĞAL GAZ İLETİM BORU HATLARI VE TESİSLERİNE 200 METREDEN DAHA YAKINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ HAFRİYAT, DOLGU, SONDAJ VE BENZERİ TOPRAK İŞLERİ, YAPILAŞMA, ALT YAPI PROJELERİNDEN ÖNCE KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK, SÖZ KONUSU ÇALIŞMALAR YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK YÜRÜTÜLMEK ZORUNDADIR. KURUM GÖRÜŞÜ VE İZNİ OLMADAN SAHADA YAPILAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA DOĞAL GAZ İLETİM BORU HATTI VE TESİSLERİNDE OLUŞAN ZARARLARIN (HAVAYA ATILAN GAZIN BEDELİ, TÜM BAKIM ONARIM GİDERLERİ, GAZ AKIŞI DURMASINDAN DOLAYI OLUŞABİLECEK GİDERLER VB.) İLE ÇEVREYE VERİLECEK CAN/MAL KAYBININ TÜM SORUMLULUĞU İZİNSİZ ÇALIŞMA YAPANLARA AİTTİR.

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI

E.1. SANAYİ PARSELLERİ

40. EMSAL = KAT ALANLARI KATSAYISI = 0.70'DİR.
41. YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK = SERBESTTİR (YAPI TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK).
42. CEPHE GENİŞLİĞİ EN AZ 30M, EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M² 'DİR.
43. ÇEKME MESAFELERİ, OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR.

PARSEL ALANI	PARSEL TİPİ	GERİ ÇEKME MESAFESİ (M) (ÇEVRE YEŞİLİ DÂHİL)			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

44. 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 30M BİNA DERİNLİĞİNİN SAĞLANMASI DURUMUNDA 3000-5000 M² PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. UYGULAMA YAPILACAK PARSELLERDE;

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

FORMÜLÜ İLE HESAPLANMAKTADIR.

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

G= PARSEL GENİŞLİĞİ (UZUN KENAR)

O= YAN ÇEKME MESAFELERİ TOPLAMI
D= PARSEL DERİNLİĞİ (KISA KENAR)
X= ÖN BAHÇE VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ TOPLAMINI GÖSTERİR.

45. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE (UYGULAMA YAPILMIŞ, TERK EDİLEREK TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ VE RUHSAT ALINMIŞ VE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ VEYA SU BASMAN SEVİYESİNE GELMİŞ OLAN ALANLARDA) MEVCUT DURUM YAPI YÖNÜYLE MÜKTESEP OLUP SÖZ KONUSU PARSELDE YENİ/YENİDEN RUHSATLANDIRMA AŞAMASINDA BU PLANIN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
46. 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.

E.2. HİZMET DESTEK ALANLARI

47. ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK, TİCARET (TİCARİ FAALİYET OLARAK OTEL, MOTEL, RESTORAN, AKARYAKIT VE(YA) LPG İSTASYONU, ÇAĞRI MERKEZİ, ÖZEL LABORATUVAR, VB.), LOJİSTİK, DEPOLAMA, İŞGEM, KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT ALANLARI İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONLARI YER ALABİLİR.

a) TİCARET, EĞİTİM, SAĞLIK HİZMETLERİ YER ALACAĞI ALANLARDA:

48. KAT ALANLARI KATSAYISI: KAKS= 1.00'DİR.
49. YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK= 15,50 METREDİR.
50. EN AZ İFRAZ KOŞULU 3000 M^2; EN AZ YAKLAŞMA MESAFESİ 10 METREDİR.
51. TİCARET ALANLARINDA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (AVM) YER ALAMAZ.

E.3. OSB TİCARET ALANLARI

52. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI= 1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK= 15.50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE 5 METREDİR.
53. OSB SINIRLARI İÇERİSİNDE ORTAK KULLANIM ALANI NİTELİĞİNDEDİR.
54. OFİS-BÜRO, ÇARŞI, KONAKLAMA TESİSLERİ, KÜLTÜR TESİSLERİ; LOKANTA, RESTORAN GİBİ BİRİMLER; BANKA GİBİ FİNANS KURUMLARI, ÇAĞRI MERKEZLERİ YER ALABİLİR.
55. ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (AVM) GİBİ KENTSEL HİZMETLER YER ALAMAZ.

E.4. İDARİ HİZMET ALANLARI VE SOSYAL TESİS ALANLARI

56. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI= 1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK= 15,50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.
57. ÇIRAKLIK OKULU, MESLEK OKULU, OSB YÖNETİMİ, SENDİKA, TOPLANTI SALONU, SERGİ ALANI, LOKANTA, KAFETERYA, GÜVENLİK, DİNİ TESİS, KREŞ, KOSGEB, SAĞLIK TESİSİ, BANKALAR, İŞGEM GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

E.5. OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

58. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI= 1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK= 15,50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.

E.6. DİNİ TESİS ALANI

59. AKSİ BİR HÜKÜM BULUNMADIKÇA İBADETHANELERDE YENÇOK= SERBESTTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

E.7. TEKNİK ALTYAPI ALANI

60. OSB'NİN TEKNİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK TESİSLER (TRAFO MERKEZİ, İNDİRİCİ MERKEZ, ENERJİ ÜRETİM TESİSİ, GÜNEŞ PANELLERİ, RÜZGÂR ENERJİ TESİSLERİ, TELEKOMÜNİKASYON TESİSİ, İTFAİYE, MAKİNE PARKI, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONLARI, VB. TESİSLER) YER ALABİLİR.
61. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI= 1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK= 15,50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.
62. ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU ALANLARINDA KAKS: KAT ALANLARI SAYISI= 0.10, YÜKSEKLİK YENÇOK= 6,50 METRE, EN AZ YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METREDİR. HIZLI, ORTA VE YAVAŞ ŞARJ ÜNİTELERİ, AYDINLATMA VE ISITMA TESİSATI, KORUMA

SİSTEMLERİ GİBİ FAALİYETLER İÇİN GEREKLİ ÜNİTELER İLE LAVABO, DUŞ VE TAMİRHANE VB. YAPILAR YER ALABİLİR.

E.8. ARITMA TESİSİ ALANI

63. PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE VE YÜKSEKLİK YENÇOK=10,50 M OLACAKTIR.
64. 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.

E.9. SPOR ALANI

65. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI= 1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK= 15,50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.
66. SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILAMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AÇIK VE KAPALI TESİSLER YER ALABİLİR.

E.10. OSB/HDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU

67. EN FAZLA KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI= 1.00, EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M², HER YÖNDEN CEPHE DERİNLİĞİ EN AZ 40M, YÜKSEKLİK YENÇOK= 12,00 M VE 2 KAT, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ EN AZ ÖN-YAN-ARKA:10 METREDİR.
68. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. AKARYAKIT VE/VEYA LPG İSTASYONLARINDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; İSTASYONLARIN BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI İLE ELEKTRİK ARAÇ ŞARJ İSTASYONLARI YER ALABİLİR.
69. 5105 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ,
    5307 SAYILI SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) PİYASA KANUNU,
    ELEKTRİK PİYASASI KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN,
    07/08/2003 GÜN VE 25192 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN YÖNETMELİKTE DEĞİŞİK SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İLE ÇALIŞAN MOTORLU TAŞITLAR İÇİN İKMAL İSTASYONLARININ KURULUŞ, DENETİM, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK,
    TS 11939 SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) –İKMAL İSTASYONU-KARAYOLU TAŞITLARI İÇİN- EMNİYET KURALLARI,
    TS 12820 AKARYAKIT İSTASYONLARI- EMNİYET KURALLARI MECBURİ STANDART TEBLİĞİ,
    KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
    HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

E.11. OSB/HDA DEPOLAMA VE LOJİSTİK ALANLARI

70. ÜRETİM VE(YA) TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK DEPOLAMA HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ ALANLARDIR; ANTREPO, DEPO, LOJİSTİK, YÜKLEME VE BOŞALTMA BİRİMLERİ YER ALABİLİR.
71. KAKS: KAT ALANLARI KATSAYISI=1.00, YÜKSEKLİK YENÇOK= 15,50 METREDİR.
72. PARSELİN OSB OLARAK AYRILMASI DURUMUNDA ÇEKME MESAFESİ, PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR MESAFE BELİRTİLMEDİYSE, 5 METREDİR.
73. PARSELİN HDA OLARAK AYRILMASI DURUMUNDA EN AZ İFRAZ KOŞULU 3000 M², EN AZ YAKLAŞMA MESAFELERİ 10 METREDİR.

10-PLAN YAPIM YETERLİLİK BELGESİ

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No	: 28159413014
Adı Soyadı	: AHMET SALKIM
Belge Grubu	: C
Sektör	: Özel
Geçerlilik Tarihi	: 16.02.2026

Yukarıda bilgileri verilen **28159413014** T.C. Kimlik No'lu **AHMET SALKIM** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **C** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

• Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
• Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.