

MARMARAEREĞLİSİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANI TEKNİK ŞARTNAMESİ

İÇİNDEKİLER:

1. İMAR PLANI ESASLARI

2. İMAR PLANI YAPIMI

2.1. OSB'ye Ait Analiz-Sentez ve Açıklama Raporu Biçimi

A. OSB'nin Bulunduğu Bölge Analizi

A.1. OSB'nin Ülke ve Bölgesindeki Yeri

A.2. OSB'nin Bağlı Olduğu Kentin Nüfusu

A.3. OSB'nin Bağlı Olduğu Kentin Ekonomik Yapısı

A.4. OSB'nin Bağlı Olduğu Kent Sınırları İçerisinde OSB ve Sanayi Alanları

A.5. OSB'nin Ulaşım Yapısı

B. Planlama Alanına (OSB'ye) İlişkin Analiz

B.1. Yer Seçimi

B.2. Fiziksel Eşikler

B.3. Kurumsal Eşikler

B.4. Mülkiyet Bilgisi

B.5. Üst Ölçek Plan Kararları

B.6. Önceki Plan Kararları

C. Sentez ve Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi

D. Plan Kararları

2.2. Nazım ve Uygulama İmar Planı

A. Planlamaya Geçiş – Plan Alternatifleri

B. Nazım İmar Planı

B.1. Etapların Belirlenmesi

B.2. Arazi Kullanım Kararlarının Belirlenmesi

C. Uygulama İmar Planı

E. Nazım ve Uygulama İmar Planı Notları

3.İMAR PLANI TESLİM ŞEKLİ

1. İMAR PLANI ESASLARI

Planlama çalışması, Bölgeye ilişkin yapılmış olan araştırmalardan (hâli hazır harita, yer seçimi raporu, jeolojik ve Jeoteknik rapor, vb.) faydalanarak, ilgili kurum görüşleri ile genel şehircilik ilke ve prensipleri doğrultusunda, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, OSB Uygulama Yönetmeliği ile "İmar Planı Şartnamesi" ve ilgili tüm mevzuat hükümlerine göre planın gerektirdiği yeterliliğe sahip Şehir/Kent Plancıları tarafından yapılır.

Organize Sanayi Bölgelerinde (OSB) planlamaya altlık oluşturacak;

1. Planlama onama sınırı; OSB Yer Seçimi Komisyonunca seçilip 1/25000 ölçekli topoğrafik pafta üzerinde belirlenen ve ölçeği 1/5000 veya daha büyük olan kadastral pafta veya tapulama paftaları üzerine adapte edilerek Bakanlığımız tarafından onaylanan OSB sınırı esas alınarak gerçekleştirilir.

2. İmar planları, onaylı ve koordinatlı hâlihazır haritalar üzerine çizilir. Plan onama işlemlerinde imar planı altlığı olan hâlihazır haritalara ilişkin olarak üç yöntem tespit edilmiş olup bu önerilerin herhangi birinin yerine getirilmiş olması gerekmektedir:

- a) İmar planlarının onaylı ve koordinatlı orijinal hâlihazır haritalar üzerine çizilmesi,
 - b) OSB'de onaylı ve koordinatlı hâlihazır haritaların asıl nüshaları var ise imar planlarının çizildiği hâlihazır harita nüshalarının IOSB tarafından "Aslının Aynısıdır" yapılması ve 1 nüsha onaylı ve koordinatlı hâlihazır haritanın **aslının (çoğaltmış olmayacak)** Bakanlığımıza gönderilmesi,
 - c) OSB'de asıl nüshaların olmaması durumunda, imar planlarının altlığı hâlihazır haritaların ilgili kurum tarafından "Aslının Aynısıdır" yapılması.
3. OSB alanı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarına göre yerleşime uygunluk açısından değerlendirilerek;
- a) Yerleşime uygun alanlar, (UA)
 - b) Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar, (ÖA)
 - c) Ayrıntılı Jeoteknik etüt gerektiren alanlar, (AJE)
 - d) Yerleşime uygun olmayan alanlar, (UOA)

Olarak sentezlenir. "Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar" ile "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" kesinlikle yapılaşmaya açılmaz, jeolojik alan sınırları imar planına işlenir, belirlenen tedbirler plan notu olarak düzenlenir.

4. Yer Seçimi Komisyonuna katılan veya sonradan görüş bildiren, planlamada eşik oluşturan ilgili kurum görüşleri doğrultusunda 1/5000 veya 1/2000 ölçekli eşik sentezi paftası hazırlanır ve açıklama raporu içerisinde pafta bilgileri olarak verilir. Kurum görüşlerinin ve yer seçimi raporunun bir örneği açıklama raporuna konulur.

5. Şehir/kent plancısı tarafından araştırma dosyasının değerlendirilmesi sonucu oluşturulacak eşik sentezi ve bölgede yer alabilecek sanayicilerin özellikleri, istek ve ihtiyaçları teknik şartlaşmada belirlenen mekânsal standartlarla birlikte değerlendirilerek İmar Şubesi ve şehir/kent plancısı arasında yapılacak görüşmeler sonucu plan teklifi hazırlanır. Hazırlanan imar planında sanayi parselleri, sosyal, idari ve teknik donatı alanları, arıtma alanı, ilgili kurumca belirlenen sağlık koruma bandı ve benzerleri ile birlikte arazi kullanım kararları oluşturulur.

Plan kararlarının oluşumuna altlık oluşturacak ve 2.1. bölümünde detayları ile açıklanan şekilde hazırlanacak "analiz-sentez ve açıklama raporu" imar şubesinde uygun görülmedikçe, teklif planlar İmar Komisyonuna sunulmaz. Analiz-sentez ve açıklama raporu tamamlandıktan sonra, planlama, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere tek aşamada, gerekli görüldüğünde iki aşamada yapılır.

6. Gerekli görülmesi halinde Bakanlık tarafından bu raporda yer alanlara ilave olarak görüş, bilgi, doküman, vb. istenir.

2. İMAR PLANI YAPIMI

2.1.OSB'YE AİT ANALİZ-SENTEZ VE AÇIKLAMA RAPORU BİÇİMİ:

Açıklama raporunda, her konunun planlama esasları açıklanır. Plan üzerinde gösterilmesi mümkün olmayan hususlar anlatılır.

A – OSB' NİN BULUNDUĞU BÖLGE ANALİZİ

A.1- OSB'NİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ:

OSB'nin içinde bulunduğu bölgenin yönetsel ve ekonomik bütünlüğü içindeki yeri ve özelliği ile tanımlanır.

- 1- Özelliği nedeniyle IOSB planlaması; çevre düzeni planı ile bir bütün olarak düzenleniyorsa, IOSB çevresi ile birlikte ele alınarak kentsel ve çevresel alanların bütünlüğünü ve ilişkilerini gösterir “Çevre Düzeni Planı” temin edilerek rapora eklenir.
- 2- IOSB'nin yakın çevresi ile ulaşım ağı ve uzaklıkları, çevresel bütünlüğü olan mekândaki etkinliği tanımlayan çevre verilerinin gösterildiği 1/25000 ölçekli bilgi paftası hazırlanır.

A.2- OSB' NİN BAĞLI OLDUĞU KENTİN NÜFUSU:

OSB'nin bağlı olduğu kentin geçmiş yıllardaki nüfusu, yıllık değişim oranları, artış-eksilme hızı, ortalama yıllık değişimleri, önemli saptamalar belirlenir.

- 1- Nüfus yapısı ile ilgili yeter sayıda istatistiksel gösterme biçimi, grafik, tablo ve şema.

A.3- OSB'NİN BAĞLI OLDUĞU KENTİN EKONOMİK YAPISI:

Kentin genel olarak ekonomik yapısı ve mevcut işgücünü belirten açıklama.

- 1- Kentsel ekonomik yapı analizleri için gerekli istatistikî metotlara göre hazırlanmış grafikler.

A.4- OSB'NİN BAĞLI OLDUĞU KENT SINIRLARI İÇERİSİNDE VAROLAN OSB VE SANAYİ ALANLARI:

OSB'nin çevresinde yer alan OSB, sanayi ve küçük sanayi siteleri belirlenir.

- 1- Uygun ölçekte hazırlanan haritaya OSB'nin çevresinde yer alan sanayi kullanımları belirtilir.

A.5- OSB'NİN ULAŞIM SİSTEMİ:

OSB'nin bölgesel ulaşımı, deniz-hava-demiryolu ve karayolu ulaşımı, liman, barınak, iskele, istasyon vb. bağlantıları belirlenir.

- 1- Bölgesel ulaşımında, ulaşım sistemleri, ağı vb. yeterli ölçek ve sayıda haritalar üzerinde belirtilir.

B – PLANLAMA ALANINA (OSB' YE) İLİŞKİN ANALİZ

İmar planı düzenlenen OSB'nin planlama kararlarını belirleyen doğal eşikler ve değerler, kurumsal eşikler ve varsa önceki plan kararları ile üst ölçek plan kararları analiz edilir.

B. 1 - YER SEÇİMİ:

OSB'nin yer seçimi yapıldığı tarihe ve büyüklüğüne yer verilir. Planlama alanı yer seçimi yapılan alanın tamamını kapsamıyor ise gerekçeleri (kamulaştırma, eğitim nedeniyle planlanmayan alanlar, yatırım programındaki karakteristik, vb.) açıklanır. Nazım plan ölçeğine esas yer seçimi sınırını ve planlama sınırını gösterir A3 veya A-4 ebadında harita,

B. 2 - FİZİKSEL EŞİKLER:

a) Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler; yükselti kuşakları, eğimler, yüzey şekilleri belirlenir.

b) İklim; yağış, rüzgâr, hâkim rüzgâr ve güneşlenme olarak yerleşmeye elverişlilik açısından, biyometeorolojik değerlendirmeler yapılır.

c)Orman Varlığı; ilgili kurum tarafından belirlenen sınırlar dikkate alınarak orman alanları, orman dışına çıkarılan (2b vasıflı) alanlar işlenir.

d) Jeolojik Durum, Deprem: Jeolojik etüt ve rapora dayalı olarak deprem durumu ve heyelanlı alanlarla jeolojik sakıncalı ve yasaklı alanlar incelenir. OSB alanı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarına göre yerleşime uygunluk açısından değerlendirilerek;

- Yerleşime uygun alanlar, (UA)
- Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar, (ÖA)
- Ayrıntılı Jeoteknik etüt gerektiren alanlar, (AJE)
- Yerleşime uygun olmayan alanlar, (UOA) işlenir.

e) Akarsular, Taşkın Durumu; Jeolojik etüt ve rapor verileri ile ilgili kurumdan alınan görüşlere uygun olarak akarsular-taşkın durumu ve ıslah projesine dayanılarak önlem alınıncaya kadar yerleşmeye yasaklanacak taşkın alanları ya da ıslah kesit ve güzergâhları belirlenir.

- 1- Topoğrafya ve eğim değerlerini belirten A3 ebadında harita,
- 2- İklim elemanları grafikleri, rüzgârgülü bakımından yerleşmeye elverişli kuşaklar ve kademeleri gösterir A3 ebadında harita,
- 3- Orman alanlarını, orman dışına çıkarılan (2b vasıflı) alanları gösterir nazım plan ölçeğinde A3 ebadında harita,
- 4- Yerleşime uygunluk (uygun alanlar, önlemlenilen alanlar, yapı yasaklı alanlar) durumunu gösterir A3 ebadında harita,
- 5- Mevcut akarsular ile korunacak ise mevcut akarsuların koruma ve taşkın kuşağı alan sınırları, ıslah ya da deplase edilecek ise ıslah/deplase güzergâhı ve kesitlerini gösterir nazım plan ölçeğinde A3 ebadında harita,

Not: Kullanılacak haritalar, çalışmaların özelliğine göre farklı ölçeklerde olabileceği gibi anlaşılır biçimde ilgili haritalar birleştirilip bir haritada da gösterilebilir.

B. 3 – KURUMSAL EŞİKLER

a) Enerji Nakil/İletim Hattı: İlgili kurumdan alınan görüşe uygun olarak mevcut enerji nakil/iletim hattı güzergâhları, güzergâhlar korunacak ise koruma kuşağı ya da güvenlik koşulları, deplase edilecek ise şartları, güzergâhı ve kesitlerine yer verilir.

b) Sağlık Koruma Bandı: İlgili kurum tarafından belirlenen sağlık koruma bandı mesafesine yer verilir.

c) Doğalgaz Boru Hattı: İlgili kurumdan alınan görüşe uygun olarak mevcut doğalgaz boru hattı, kamulaştırma ve koruma kuşağı, etrafındaki yapılaşmalara ilişkin güvenlik koşullarına yer verilir.

d) Karayolu Bağlantısı: İlgili kurum tarafından belirlenen bağlantı noktasına ve koşullarına yer verilir. OSB'nin özelliğine, varsa önceki plan kararlarına ve yer seçimine katılan kurum görüşlerine, vb. göre gerekli görülen durumlarda başka görüş, bilgi ve dokümanlar da istenebilecektir.

1 – Kurumsal eşiklerin gösterildiği A3 ebadında harita,

B. 4 – MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlanan alanın yatırım programında olup olmadığı, ne kadarının kamulaştırıldığı, kamulaştırılmayan alanlardaki mülkiyet dağılımı hakkında bilgi verilecektir.

1 – Mülkiyet analizini gösterir A3 ebadında harita,

B. 5- ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI:

OSB'nin üst ölçek planlardaki yeri ve getirilen kararlara yer verilir. İlgili kurumlarca onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni ve 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni; Nazım İmar Planlar yüklenici tarafından hazırlanmasıdır.

1 – A3 abadında oranlı üst ölçek plan örneği,

B. 6 - ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

İmar planı yapılan OSB'nin, daha önce yapılmış, onaylanarak kesinleşmiş ve uygulamaya konulmuş imar planı incelenir ve değerlendirilir.

Değerlendirmede plan ana kararları gerekli hallerde kurum görüşleri çerçevesinde yeniden sorgulanır, yapılaşma koşulları, arazi kullanım kararları, ruhsat – iskân analizi tablo hazırlanarak sunulur.

1 –A3 ebadında oranlı 1/5000 – 1/1000 ölçekli plan örneği,

2 – “.....Belediye Meclisinin/İl İdare Kurulunungün vesayılı kararı ile onaylanan planların aslı gibidir.” yaptırılmış 1/5000 – 1/1000 ölçekli oranlı planları,

C – SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

OSB planlaması sürecinin sentez aşamasında, planlama alanında getirilen bir dizi araştırmaların (analizlerin) sonuçları birleştirilir, yorumlanır ve plan kararlarını yönlendirecek biçimde bu araştırma sonuçları değerlendirilir.

Bu amaçla önce tüm araştırma sonuçlarının bir arada gösterildiği bir sentez paftası nazım imar planı ölçeğinde düzenlenir. Sentez, planlama sürecinin gerekli ve vazgeçilmez bir aşaması niteliğindedir.

Ekler:

- 1- OSB sınırı, çevresinde yer alan konut alanları, sanayi, KSS, turistik potansiyeli olan alanlar, hiyerarşik yol şeması ve hâkim rüzgâr yönünün gösterildiği, nazım plan ölçeğinde veya anlatım yeterliliği olan ölçekte rapor eki harita,
- 2 - OSB planlamasına eşik teşkil eden fiziksel yapı ve kurumsal eşiklerin tümünün bir arada gösterildiği plan eki nazım plan ölçeğinde harita ve rapor eki A3-A4 ebadında harita,

D – PLAN KARARLARI

Sentez sonrasında elde edilen tüm planlama eşiklerine göre geliştirilen plan kararları, arazi kullanım tablosu ve parsel büyüklükleri tablosu da hazırlanarak açıklanacaktır.

Tadilat/yenileme imar planlarında önceki plan kararları ile hazırlanan planda yer alan kararların karşılaştırması, arazi kullanım tablosu ve parsel büyüklükleri tablosu da hazırlanarak yapılacaktır.

- 1 - A3 ebadında ve 1 adet renkli 1 adet renksiz olmak üzere 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan örneği,
- 2 - 1/1000 ölçek detayında önceki imar planı ile yeni imar planı kararları arasındaki farkları gösteren plan eki nazım plan ölçeğinde harita ve rapor eki A3 ebadında harita,
- 3 – Plan Notları,
- 4 – Plan esas teşkil eden yer seçimi komisyonu raporu ve kurum görüşleri,

2.2. NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI

A. PLANLAMAYA GEÇİŞ-PLAN ALTERNATİFLERİ:

OSB planlamasının genel amacı yanı sıra, OSB planlanacak alanının özelliği, eşik ve sınırlamalarının belirlenmesi sonucunda elde edilen alt/üst değerlerin tanımlandığı çerçevede, plan kararlarının üretilmesine geçilir.

Plan taslağı 1/1000 ölçekli plan detaylarını içerecek şekilde birleştirilmiş pafta üzerinde uygun ölçekte hazırlanır. Plan teklifi plana konu alana ait fotoğraf ve video kayıtları ile birlikte sunulur. Hazırlanan planın Bakanlıkça uygun görülmesi ve İmar Komisyonu tarafından değerlendirilmesini müteakip nazım ve uygulama imar planı detayına geçilir.

B. NAZIM İMAR PLANI:

Nazım imar planı, uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

OSB'nin büyüklüğüne göre 1/2000 veya 1/5000 ölçeklerinde imar planı çizim tekniğine uygun olarak (50-100 ha arasındaki alanlarda 1/2000, 100 HA'dan büyük alanlarda 1/5000 ölçeğinde) hazırlanır.

İlgili kurum tarafından onaylı hâlihazır harita üzerinde çizilir, mülkiyet sınırı gösterilir.

OSB imar planı sınırı, onaylı OSB sınırından geçirilir.

Gösterim ada bazında yapılır.

Sağlık koruma bandı genişliği, Sağlık Bakanlığının kesinleştirdiği büyüklük üzerinden Bölge hudutları içinde tesis edilir.

Yol kademelenmesi, Şartnamede belirlenen yol tiplerine uygun yapılır. Ulaşım ağında bütün yollar birbirine bağlantılı olmalı, ucu açık, gidiş güzergâhı belirsiz yollar bırakılmamalıdır.

Bölgede varsa mevcut yollar, ıslahı yapılacak yollar ve öneri yollar lejantta ayrı ayrı gösterilir. Önemli yaya yolları gösterilir.

Arıtma tesisi alanı, bütün parsellere en az maliyetle teknik hizmet verebilecek şekilde, arazinin en düşük kotunda ayrılmalıdır.

Sanayi adaları, yeşil alanlar, arıtma tesisi, idari ve sosyal tesis alanları, ulaşım vb. arazi kullanım alanları belirlenir.

B.2. Arazi Kullanım Kararlarının Belirlenmesi:

* Sanayi parsellerinde Emsal = 0.70'dir. Aksi bir hüküm olmadıkça, sanayi parsellerinde h=yükseklik, teknolojinin gerektirdiği yükseklik şeklinde serbest bırakılacaktır.

* OSB mülkiyetinde kalacak ortak kullanım alanları olan idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile arıtma tesisi alanı ve aktif yeşil alanlar için bölge büyüklüğünün en az %8 i kadar alan ayrılır. Plan içinde en az dağılımı; yapılaşma koşulu aşağıdaki gibidir:

Kullanım	Değer (%)	En Fazla Emsal
Sosyal Altyapı Alanları	3	0.40
Teknik Altyapı Alanı	2	-
Aktif Yeşil Alanlar	1	-
Arıtma Tesis Alanı	2*	-
Toplam	8	-

- *Teknolojik gelişmelere paralel olarak arıtma tesis alanının fonksiyonunun daha küçük bir alanla karşılanması, avam projelerin Bakanlığımızca onaylanması koşulu ile arıtma tesis alanı, onaylı proje büyüklüğünde ayrılabilir. Bu durumda artık alan diğer ortak kullanım alanlarında değerlendirilir.*
- Katılımcı ve/veya kiracılara yönelik küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık hizmetleri alanları bölge büyüklüğünün %10 unu geçemez. Bu tür hizmet ve destek alanları, donatı alanı olarak değerlendirilmez. İmar tadilatına konu edilmesi halinde karşılığı aranmaz. Küçük imalat ve tamirat alanları hariç bu alanlarda KAKS=1.00 ; aksi bir hüküm olmadıkça, h=yükseklik, serbest; minimum yapı yaklaşma mesafesi 10 m, olarak belirlenir.
- Hizmet ve destek alanı olarak ayrılmış küçük imalat ve tamirat alanlarında, minimum 10 m. açık çalışma alanı ayrılması, 2 kat yüksekliği geçmemesi koşulu ile Bölge Müdürlüğünce onaylanacak genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

• C. UYGULAMA İMAR PLANI

Onaylı hâlihazır harita üzerine, nazım imar planına uygun olarak aynı zamanlı hazırlanır, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çizim tekniğine uygun çalışılır.

Yapı adalarını, parselleri, yolları, çekme mesafelerini, altyapı tesislerini ve uygulama için lüzumlu diğer hususları gösterir.

Sanayi parsellerinde uygulanacak çekme mesafeleri aşağıdaki tablodaki gibidir:

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
		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	20.00	12.00	16.00	5.00	4.00	4.00
20001-30000	E	24.00	14.00	22.00	6.00	4.50	6.00
30001-40000	F	26.00	15.00	24.00	7.00	5.00	6.50
40001-50000	G	30.00	17.00	28.00	8.00	5.50	8.00
50001-100000	H	32.00	18.00	30.00	9.00	6.00	8.50
100001-	I	33.00	20.00	33.00	10.00	6.50	10.00

Ön çekme mesafesini parsel genişliğinden (uzun kenar) alan, (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) aralığında yer alan parsellerde ve "I" katsayısı 4'den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda en küçük parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

G - O

I = ----- Formülü ile hesaplanacaktır.
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.

D. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

Plan ana kararlarını bozucu imar planı değişikliği yapılamaz. Değişikliğin zorunlu olması hallerinde, gerekçeli yönetim kurulu kararı ile değişikliği zorunlu kılan durumun açıklama raporu ve istenecek diğer bilgi ve belgelerin plan teklifi ile birlikte Bakanlığımıza sunulması esastır.

OSB Kanunundan önce 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca uygulama gören OSB'lerde DOP tan kazanılan alanların imar tadilatı ile küçültülmesi ve kaldırılması mümkün değildir. Yer değişikliğinin zorunlu olduğu hallerde aynı plan içinde eşdeğer alan ayrılması gereklidir.

E. NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırındır.
2. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve donatı alanları, Marmaraereğlisi Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tasarrufundadır.
3. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
4. Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Yangın Yönetmeliğine, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
5. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
6. Uygulamada kadastro sınırları geçerlidir.
7. OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaaata başlanamaz.
8. / / tarihli ve sayılı yazıya istinaden “.....” sağlık koruma bandı bırakılacak; bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırılacaktır.
9. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
10. 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(ıye), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
11. Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
12. Bölgenin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
13. OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.*
14. Enerji Nakil Hattı altında kalan parsellerdeki yapılaşmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet kriterlerinin uygulanması zorunlu olup ilgili kurum görüşü alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz. *
15. Karayolu kenarındaki tesislerde (ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu, vb.) Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir.*
16. OSB sınırları içinde kalan alanların mülkiyeti OSB Tüzel Kişiliğine geçmeden imar uygulaması yapılamaz.
17. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

18. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
19. 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 ve*

Yönetimi Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Kimyasallar Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ve 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.

20. ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.

21. OSB’den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde alıcı ortama deşarj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirletici parametre değerleri; IOSB evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisine ait giriş atık suyu tasarım parametre değerlerinin üzerinde olması halinde, katılımcıdan, münferiden ön arıtma tesisi yapması istenecektir.

22. OSB’nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak; ara depolanması, taşınması ve bertaraf ünitesi kurulması istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertaraf için ilgili belediyelerden taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.

23. Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.

24. Bölgede kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır

C. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER*

25. BOTAŞ Boru hattı güzergâh şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir. Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri, yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ’ tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.

26. BOTAŞ boru hattı güzergâhında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında BOTAŞ ilgili işletme müdürlüğü gözetiminde teknik emniyet kriterlerinin sağlanması zorunludur.....m.lik kamulaştırma şeridi içinde hiçbir ağaçlandırma çalışması yapılmayacaktır.

27. Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet yada irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde ve BOTAŞ Boru Hattı olarak işlenen alan üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir.

28. BOTAŞ boru hattı aksından itibaren boru hattı boyunca (200 m.sağ+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.

29. Boru hattı güzergâhının yer aldığı koridora cepheli parsellerde OSB Uygulama Yönetmeliğine göre işlenecek yapı yaklaşım mesafesi boru aksından itibaren idari/sosyal, vb. tesisler için min. 22 m. değerinin altında olamaz; yapılacak yapı bu sınırı geçemez. Bu çekme mesafeleri yalnızca yol ve yeşil alan olarak kullanılabilir olup; destek üniteleri (jeneratör, LPG tankı, yandın suyu deposu, arıtma tesisi, vb.) ile açık depolamaya yer ve izin verilemez.

D. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ **

30. Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapıлып, temel biçimleri, yapı statığı ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.

31. İnşaat aşamasında 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre Tekirdağ büyükşehir belediyesi tarafından hazırlatılan ve 19.09.2017 tarihinde onaylanan Marmaraereğlisi imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu kapsamındaki sondaj çalışmaları, jeofizik çalışmalar ve laboratuvar deneyleri teknik şartnamesine uygun olarak bilgiler alınmıştır Marmaraereğlisi Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.

Marmaraereğlisi Organize Sanayi Bölgesi 2. derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI ***

SANAYİ ALANLARI:

32. Sanayi alanlarında, Emsal =0.70 olacaktır.

33. Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (h) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.

34. **(Bu plan notu nazım imar planında yer almaz)**Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
		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	20.00	12.00	16.00	5.00	4.00	4.00
20001-30000	E	24.00	14.00	22.00	6.00	4.50	6.00
30001-40000	F	26.00	15.00	24.00	7.00	5.00	6.50
40001-50000	G	30.00	17.00	28.00	8.00	5.50	8.00
50001-100000	H	32.00	18.00	30.00	9.00	6.00	8.50
100001-	I	33.00	20.00	33.00	10.00	6.50	10.00

37. **(Bu plan notu nazım imar planında yer almaz.)** Ön çekme mesafesini parsel genişliğinden (uzun kenar) alan, (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) aralığında yer alan parsellerde ve "I" katsayısı 4'den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda en küçük parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

G - 0

I = ----- Formülü ile hesaplanacaktır.

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.

38. Parsellerdeki çekme mesafelerinde karayolları kamulaştırma sınırından min. 25m. ve doğalgaz boru hattından min. 22 m. olan yapı çekme mesafesine uyulması zorunludur.*

39. Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaata tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum müktesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.****

Hizmet ve Destek Alanları:

40. Kat Alanları Katsayısı=KAKS= 1.00 dır.
41. Yapı yüksekliği (h) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
42. Minimum ifraz koşulu 3000 m² dir.
43. 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:

44. Planda yer alan idari ve sosyal tesis alanlarında Emsal (KAKS = Kat Alanları Katsayısı) E=0,40 olacaktır. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır.
45. Planda 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:

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

Bakım ve Akaryakıt İstasyonu:

47. Emsal E= 0.40, yükseklik h=6.50m. dir.
48. Akaryakıt ve LPG İstasyonlarında; "5105 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu" ve İlgili Yönetmeliği, "5307 Sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ve 07.08.2003 gün ve 25192 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Yönetmelikle Değişik "Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İle Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin 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.

* OSB içerisinde var olan eşiklere göre düzenlenecek plan notları

**Onaylı jeolojik ve Jeoteknik etüt raporunda belirlenen tedbir ve öneriler ek olarak konulacaktır.

*** Yapılaşma koşulları yenileme planlarda onaylı plana göre düzenlenebilecektir.

**** Revizyon planlarda geçerli plan notudur.

3. PLANLARIN TESLİM ŞEKLİ

Analiz-Sentez ve açıklama raporu ile imar planları 6 nüsha (tasarrufu olan başka kurumlar var ise daha fazla) olarak hazırlanacaktır. Onaylı halihazır harita üzerine çizilecek 1/5000 veya 1/2000 ve 1/1000 ölçekli imar planları (değişiklik/revizyon/ilave) ilgili Belediyeye gönderilir. Ayrıca imar paftalarıyla birlikte, bilgisayar ortamında hazırlanan 1/5000 veya 1/2000 ve 1/1000 ölçekli planlar CD'ye kaydedilerek, alana ait fotoğraf albümü ile birlikte teslim edilecektir.

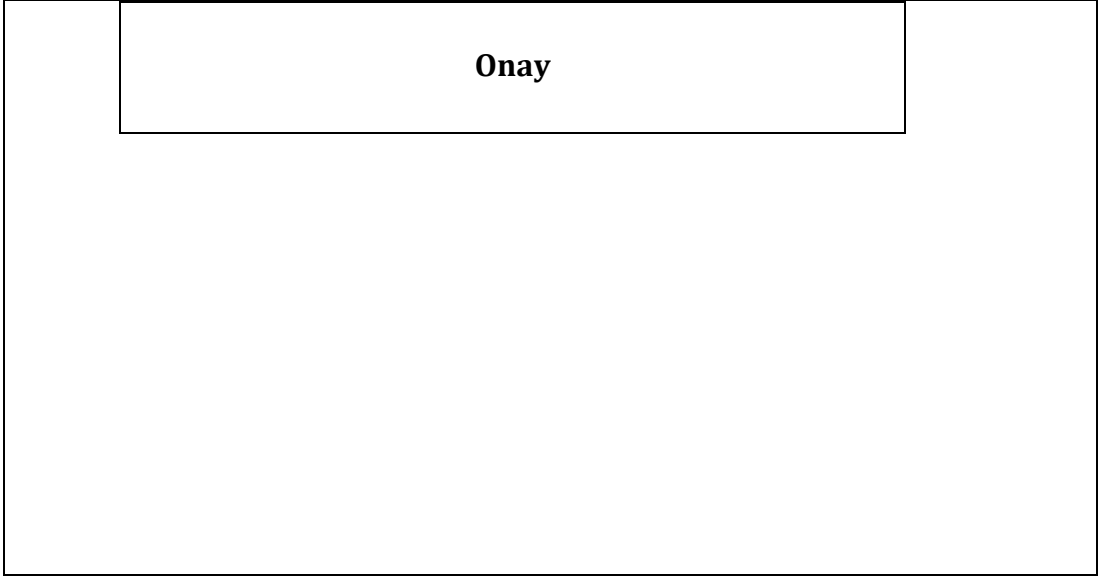
Bölge tarafından hazırlattırılacak (noktalamaların üzeri doldurulmuş şekilde) onay kaşelerinin paftaların üzerine bastırılmış şekilde teslim edilmesi gerekmektedir.

Kaşe Örneği:

..... Organize Sanayi Bölgesine ait adet paftadan ibaret ölçekli imar planı incelendi. tarih ve sayılı Belediye Meclis Kararı ile onandı. /...../2012BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Teslim Aşamasındaki Pafta Formatı:

PAFTA ADI	
	PAFTA İNDEKSİ
Ölçek:.....	
Plan müellifi (Kaşe-imza)	Bölgeyi temsil ve ilzama yetkili iki kişi (kaşe-imza)



İmza ve kaşe doğrudan pafta üzerinde yer alacaktır. Pafta adı ve indeks etiket olarak düzenlenebilir.

3. PLANLARIN ONAY ŞEKLİ

İhale konusu işin resmîyet kazanması yönünde her türlü onay tespit ve tasdik ile birlikte bilumum resmî işlemlerin külfeti de dahil olmak üzere yüklenici firmaya aittir. Gerekli onay ve bu hususlar tamamlanmadan iş bitmiş kabul edilemez.

4. İMAR PLAN YAPIM ÜCRETİ HESABI:

Marmaraereğlisi Organize Sanayi Bölgesi'ne ait 80 HA lık alanın 3194 Sayılı İmar Kanununun ve 4562 sayılı OSB kanunu hükümleri gereği imar plan yapım İşine Ait fiyatlandırma, teknik özellikleri ve diğer ayrıntıları sözleşme ekinde yer alan ve ihale dokümanını oluşturan belgelerde düzenlenmiştir.

İmar planları yapım hizmet hesaplamasında, Şehir plancıları odasının 2019 yılı Şehircilik Hizmetleri Ücret Tarifesine göre çizelgede belirtilen 80 ha alanın 1-1/1000 ölçekli uygulama imar planlar hizmet bedeli = 137,000.00TL kat sayı 1.00

2-1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kat sayı=0.40x137,000.00=54,800.00 TL

TOPLAM OLARAK=137,000.00+54,800,00=191,800.00 TL olarak hizmet bedeli hesaplanmaktadır.

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ ÜCRET TARİFESİ

A. YEREL PLANLAMA HİZMETLERİ BİRİM ÜCRET TABLOSU

02.12.2019 tarihinden itibaren geçerlidir.

Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)	Alan (ha)	Bedel (TL)
1.0	2.766	4.6	11.039	20.5	41.833	68	119.171	200	298.657	550	687.616	1500	1.513.698	4600	3.403.398
1.1	3.018	4.7	11.254	21.0	42.732	70	122.188	205	304.907	560	697.694	1550	1.551.942	4700	3.453.096
1.2	3.267	4.8	11.470	21.5	43.628	72	125.192	210	311.128	570	707.729	1600	1.589.799	4800	3.502.284
1.3	3.514	4.9	11.684	22.0	44.521	74	128.182	220	323.484	580	717.721	1650	1.627.280	4900	3.550.971
1.4	3.760	5.0	11.898	23.0	46.299	76	131.159	230	335.732	590	727.672	1700	1.664.397	5000	3.599.168
1.5	4.003	5.1	12.112	24.0	48.066	78	134.124	240	347.874	600	737.582	1750	1.701.160	5200	3.694.129
1.6	4.246	5.5	12.962	25.0	49.824	80	137.077	250	359.917	610	747.453	1800	1.737.580	5400	3.787.241
1.7	4.486	6.0	14.015	26.0	51.572	82	140.017	260	371.863	620	757.283	1850	1.773.667	5600	3.878.572
1.8	4.725	6.5	15.058	27.0	53.310	84	142.946	270	383.717	640	776.830	1900	1.809.429	5800	3.968.188
1.9	4.963	7.0	16.092	28.0	55.040	86	145.863	280	395.482	660	796.225	1950	1.844.874	6000	4.056.145
2.0	5.200	7.5	17.117	29.0	56.761	88	148.769	290	407.161	680	815.476	2000	1.880.011	6200	4.142.500
2.1	5.435	8.0	18.134	30.0	58.474	90	151.664	300	418.757	700	834.585	2100	1.949.392	6400	4.227.305
2.2	5.669	8.5	19.143	31.0	60.179	92	154.548	310	430.273	720	853.556	2200	2.017.629	6600	4.310.608
2.3	5.902	9.0	20.146	32.0	61.876	94	157.422	320	441.712	740	872.394	2300	2.084.773	6800	4.392.454
2.4	6.134	9.5	21.142	33.0	63.566	96	160.286	330	453.075	760	891.102	2400	2.150.871	7000	4.472.887
2.5	6.366	10.0	22.131	34.0	65.248	98	163.140	340	464.366	780	909.684	2500	2.215.968	7200	4.551.947
2.6	6.596	10.5	23.115	35.0	66.923	100	165.984	350	475.586	800	928.142	2600	2.280.104	7400	4.629.671
2.7	6.825	11.0	24.092	36.0	68.592	105	173.052	360	486.737	820	946.481	2700	2.343.316	7600	4.706.096
2.8	7.053	11.5	25.065	37.0	70.254	110	180.063	370	497.822	840	964.702	2800	2.405.637	7800	4.781.257
2.9	7.281	12.0	26.032	38.0	71.909	115	187.019	380	508.842	860	982.808	2900	2.467.100	8000	4.855.185
3.0	7.507	12.5	26.994	39.0	73.558	120	193.924	390	519.798	880	1.000.803	3000	2.527.734	8200	4.927.911
3.1	7.733	13.0	27.951	40.0	75.200	125	200.778	400	530.693	900	1.018.689	3100	2.587.567	8400	4.999.466
3.2	7.958	13.5	28.904	41.0	76.837	130	207.584	410	541.527	920	1.036.467	3200	2.646.625	8600	5.069.876
3.3	8.182	14.0	29.852	42.0	78.468	135	214.343	420	552.303	940	1.054.142	3300	2.704.932	8800	5.139.168
3.4	8.406	14.5	30.796	44.0	81.713	140	221.059	430	563.022	960	1.071.714	3400	2.762.510	9000	5.207.368
3.5	8.629	15.0	31.735	46.0	84.936	145	227.731	440	573.685	980	1.089.186	3500	2.819.382	9200	5.274.500
3.6	8.851	15.5	32.671	48.0	88.138	150	234.362	450	584.294	1000	1.106.560	3600	2.875.567	9400	5.340.587
3.7	9.072	16.0	33.603	50.0	91.320	155	240.953	460	594.848	1050	1.149.578	3700	2.931.085	9600	5.405.652
3.8	9.293	16.5	34.531	52.0	94.482	160	247.505	470	605.351	1100	1.192.024	3800	2.985.953	9800	5.469.715
3.9	9.514	17.0	35.455	54.0	97.627	165	254.019	480	615.803	1150	1.233.923	3900	3.040.188	10000	5.532.798
4.0	9.733	17.5	36.376	56.0	100.753	170	260.497	490	626.204	1200	1.275.300	4000	3.093.808	12500	6.245.768
4.1	9.952	18.0	37.294	58.0	103.862	175	266.940	500	636.557	1250	1.316.176	4100	3.146.826	15000	6.837.780
4.2	10.171	18.5	38.208	60.0	106.955	180	273.348	510	646.861	1300	1.356.572	4200	3.199.259	17500	7.329.205
4.3	10.388	19.0	39.119	62.0	110.032	185	279.723	520	657.118	1350	1.396.505	4300	3.251.119	20000	7.734.519
4.4	10.606	19.5	40.027	64.0	113.093	190	286.066	530	667.329	1400	1.435.994	4400	3.302.421	25000	8.327.690
4.5	10.822	20.0	40.931	66.0	116.139	195	292.377	540	677.495	1450	1.475.053	4500	3.353.176	30000	8.678.947

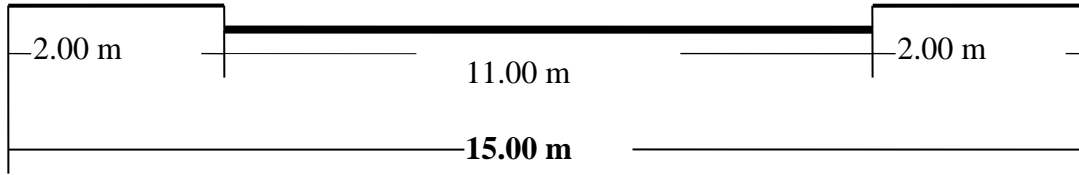
(30.000 hektarın üzerindeki işlerde 285 TL/ha birim fiyata göre hesaplanacaktır.)

B. KATSAYILAR TABLOSU

1. İmar Planları	1.00	7. Kentsel Dönüşüm Planları ve Projeleri	2.00
2. Nazım İmar Planı (1/5000 - 1/25000)	0.40	8. Köy Gelişme Planları	0.80
3. Uygulama İmar Planı (1/1000)	0.80	9. Parselasyon Planları	0.15
4. İmar Planı Değişiklikleri	1.20	10. Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı	3.00
5. Kentsel Tasarım Projeleri 1/1000 ölçekli	2.00	11. Arkeolojik ve Tarihi Sit Koruma Amaçlı İmar Planı	2.00
6. Kentsel Tasarım Projeleri 1/500 veya daha büyük ölçekli	4.00	12. Doğal Sit Koruma Amaçlı İmar Planı	1.50

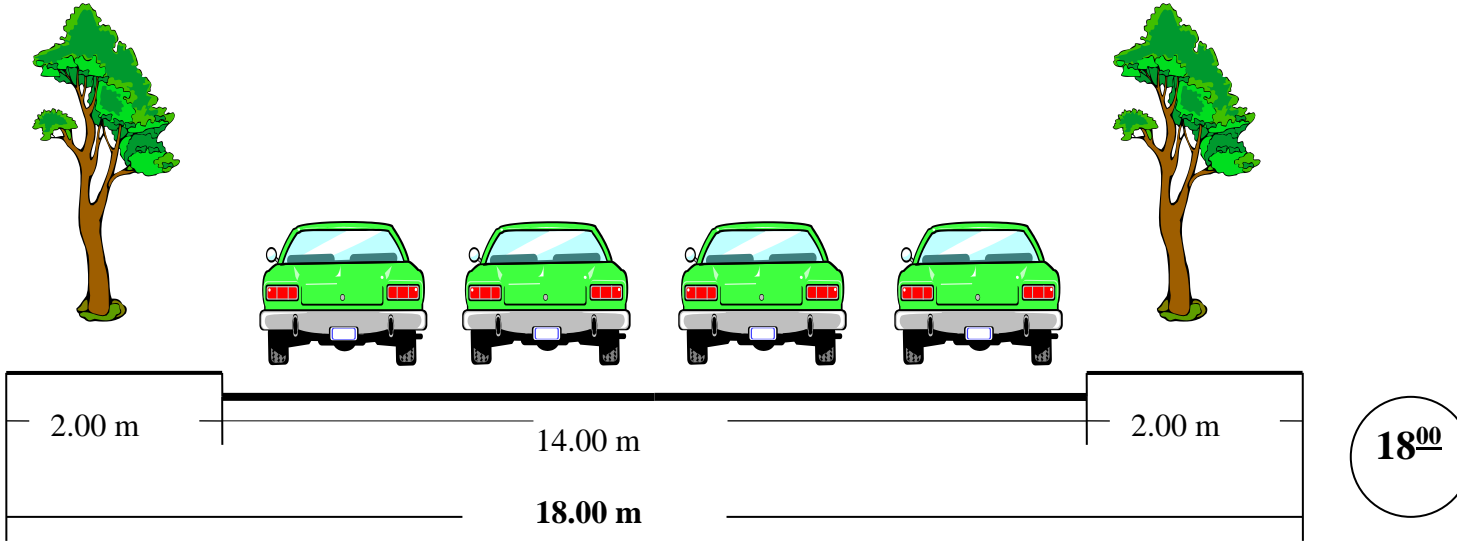
YOL PROFİLLERİ

3° derece yol

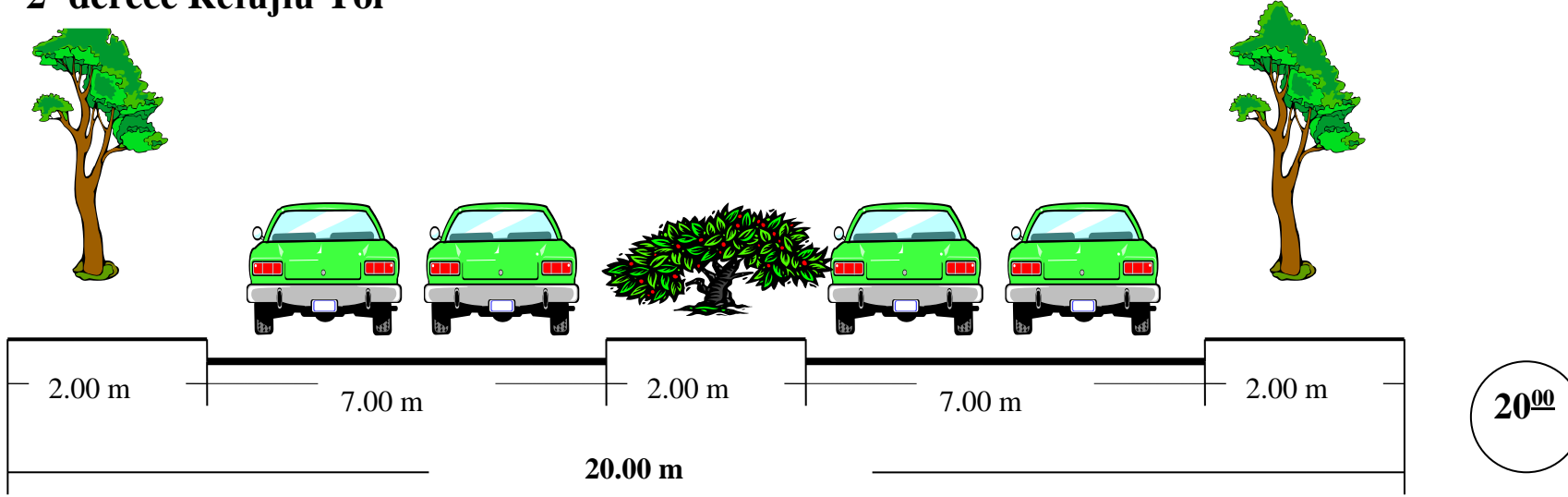


15⁰⁰

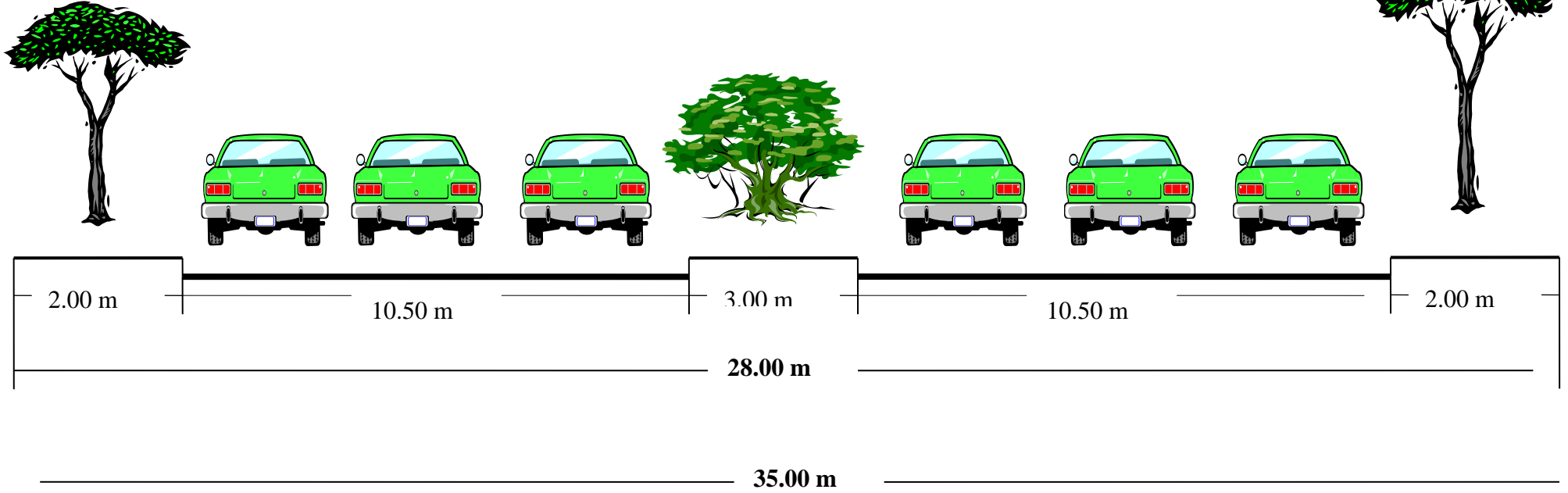
2° derece yol



2° derece Refüjlü Yol



1° derece yol



28⁰⁰