



**SULUOVA  
TARIMA DAYALI  
İHTİSAS  
ORGANİZE SANAYİ  
BÖLGESİ  
İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**1 / 5000 – 1 / 1000**



**Suluova Besi  
TDİ OSB**

**PLAN MÜELLİFİ**

**OKAY YÜCER PLANLAMA VE  
MÜHENDİSLİK HİZ. LTD. ŞTİ.**  
S.P. Ofis No: 10018 / Kat: 2 / Tes No: 0511352  
Yüzevler Mah. Kolaylı Hüseyin Sok No: 6 Kat: 2 AMASYA  
Tel: 0-358 213 00 53 - 0532 785 30 39  
Mersis: 0637 0020 0011 Tic. Sic. 4803  
Amasya Vd. No: 637 020 0462

**TDİ OSB YÖNETİM KURULU**

**Hicret Cimşek  
Yönetim Kurulu  
Besi**

**Şahin GÜRCAM  
Suluova Kaymakamı  
Yönetim Kurulu Başkanı**

Suluova Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesine ait 8 adet Paftadan ibaret 1/1000 – 1/5000 ölçekli İmar Planı, Planı Değişikliği, Açıklama Raporu incelendi.  
4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca / / 2026 tarihli ve 2026 / sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

...../...../ 2026

**T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü  
Organize Tarım ve Hayvancılık Bölgeleri Daire Başkanlığı**

**Plan İşlem Numarası ( PİN ) : NİP – 051131229  
UIP – 051131210**

**OKAY YÜCER PLANLAMA VE MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ LİMİTET ŞİRKETİ  
YÜZEVLER MAHALLESİ, KOLAYLI HÜSEYİN SOKAK. NO : 6 KAT : 2 05100 AMASYA  
TEL : 0358 213 00 53 – 0532 785 30 39**



**SULUOVA  
TARIMA DAYALI  
İHTİSAS  
ORGANİZE SANAYİ  
BÖLGESİ  
İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**1 / 5000 – 1 / 1000**



**Suluova Besi  
TDİ OSB**

**PLAN MÜELLİFİ**

**OKAY YÜCER PLANLAMA VE  
MÜHENDİSLİK HİZ. LTD. ŞTİ.**  
S.P. Orman Yolu No: 1551 Büro Tes No: 0541852  
Yüzevler Mah. Kolaylı Hüseyin Sok. No: 6 Kat: 2 AMASYA  
Tel: 0-358 213 00 53 - 0532 785 30 39  
Mersis: 0637 0020 0011 Tic. Sic.: 4803  
Amasya Vd. No: 637 020 0462

**TDİ OSB YÖNETİM KURULU**

Suluova Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesine ait 8 adet  
Paftadan ibaret 1/1000 – 1/5000 ölçekli İmar Planı, Planı Değişikliği,  
Açıklama Raporu incelendi.  
4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi  
uyarınca / / 2026 tarihli ve 2026 / sayılı Genel Müdürlük  
Makamının kararı ile onandı.

...../...../ 2026

**T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü  
Organize Tarım ve Hayvancılık Bölgeleri Daire Başkanlığı**

**Plan İşlem Numarası ( PİN ) : NİP – 051131229  
UİP – 051131210**

**OKAY YÜCER PLANLAMA VE MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ LİMİTET ŞİRKETİ  
YÜZEVLER MAHALLESİ, KOLAYLI HÜSEYİN SOKAK. NO : 6 KAT : 2 05100 AMASYA  
TEL : 0358 213 00 53 – 0532 785 30 39**

AMASYA İLİ, SULUOVA İLÇESİ, TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (TDİ OSB)  
İÇİNDEKİ MUHTELİF BÖLGELERİN YENİDEN DÜZENLENMESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Amasya ili, Suluova İlçesinde kurulu bulunan Suluova Tarıma Dayalı Organize Sanayi Bölgesi (Suluova Besi TDI OSB) ilçede tarıma dayalı sanayi yatırımlarının artırılması ve istihdama katkı sağlaması amacıyla 2004 yılında kurulmuş bir kamu yatırımı olup, Suluova ilçesinin güneybatısında 90 hektar büyüklüğündeki alanda planlanmış olan Suluova Besi TDI OSB adı altında faaliyetlerine başlamıştır.





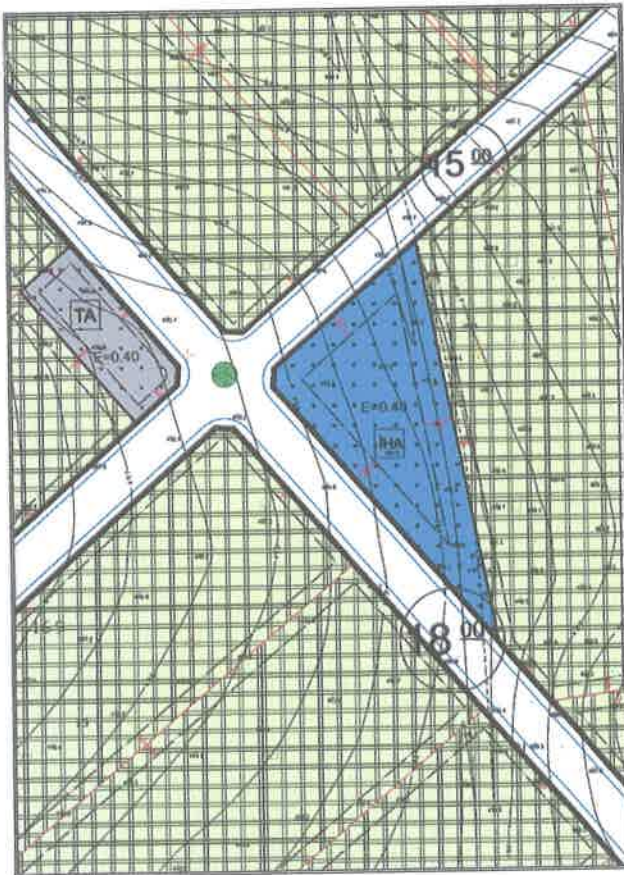
AMASYA İLİ, SULUOVA İLÇESİ, TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (TDİOSB)  
İÇİNDEKİ MUHTELİF BÖLGELERİN YENİDEN DÜZENLENMESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Mevcut OSB alanının kapasitesinin dolmasına yakın 2021 yılında mevcut OSB alanına 1500 metre mesafede 78 hektarlık alanda İlave OSB alanı planlanmış ve yatırımcılar için alternatif Besi OSB parselleri düzenlenmiştir. Her iki OSB alanında da yatırımcılara tahsisler devam etmekte ve yapılanmalar gerçekleştirilmektedir. Her iki OSB alanının bağlantısının sağlandığı araç yolu ve kanal alanı ile birlikte toplam OSB alanı onama sınırı 174,5 hektar olarak ortaya çıkmıştır.

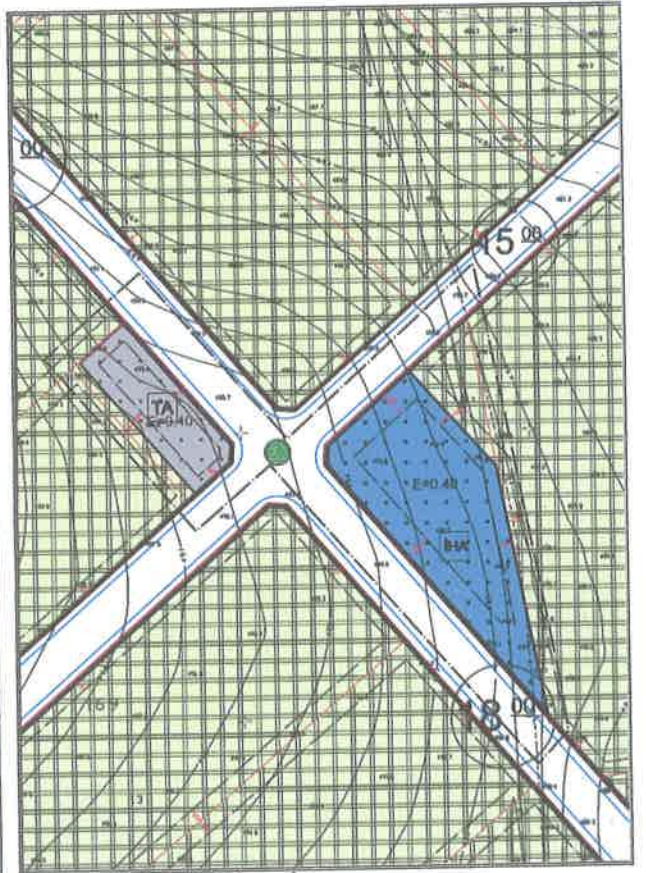
Suluova Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (Suluova TDI OSB) Yönetim Kurulu tarafından mevcut Uygulama İmar Planının muhtelif bölgelerinde 5 adet İmar Planı Değişikliği yapılmasına karar verilmiş ve alınan bu karar sonrasında aşağıda pafta numaraları ile koordinat değerleri verilen bölgelerinde açıklanan gerekçeler bağlamında İmar Planı değişikliği dosyaları hazırlanmış ve hazırlanan plan değişikliği dosyaları rapor ekinde T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Organize Tarım ve Hayvancılık Bölgeleri Daire Başkanlığına sunulmak üzere, Suluova Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığına sunulmuştur. Plan Değişikliği yapılan bölgeler;

### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN 1. BÖLGE :

İmar Planı G 35.a.24.d.3.a paftasının 471.700 – 471.900 yatay ve 4.513.600 – 4.513.800 dikey koordinat değerleri arasında kalan bölgesinde bulunan İdari Hizmet Alanı (İHA) ile Tarım ve Hayvancılık Tesisleri arasında bulunan sınırın yeniden düzenlenmesine karar verilmiş ve plan değişikliği ile sınır yeniden belirlenmiştir.



MEVCUT DURUM



DEĞİŞİKLİK SONRASI

*Am*

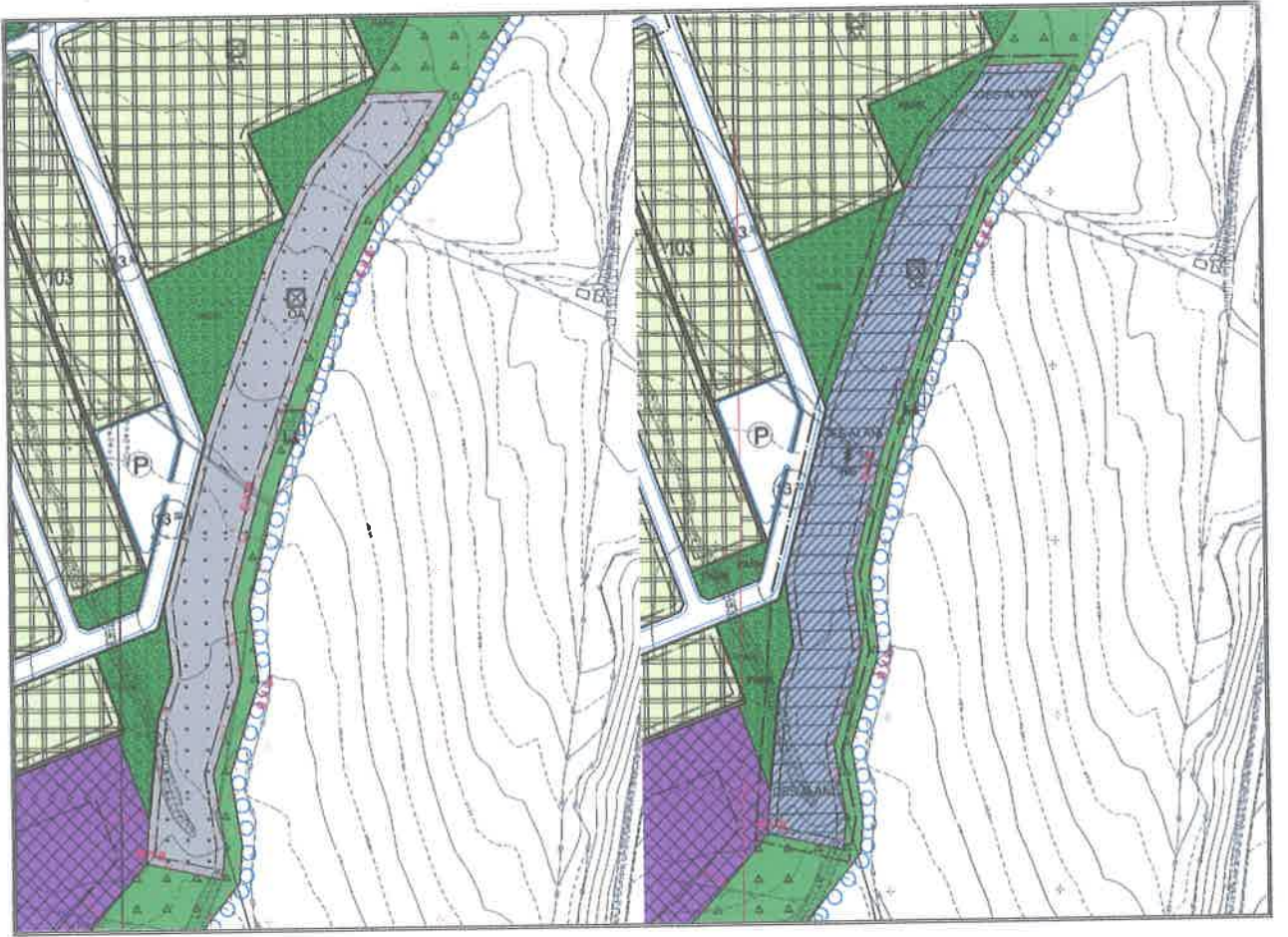


**AMASYA İLİ, SULUOVA İLÇESİ, TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (TDİOSB)  
İÇİNDEKİ MUHTELİF BÖLGELERİN YENİDEN DÜZENLENMESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

İmar Planı Değişikliği yapılan Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanının doğu cephesindeki yapı yaklaşma sınırı 5 metre olarak yeniden düzenlenmiş ve Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanı bünyesinde yapılması istenilen idari yapının projelendirilmesi amacıyla alan sınırı yeniden belirlenmiştir. Plan değişikliği sonrasında İdari Hizmet Alanı 620 m<sup>2</sup> küçülmesine rağmen yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesi ile yapı yapılabilecek alan ise 100 m<sup>2</sup> artmıştır. Dolayısıyla da plan değişikliği sonrasında alan kullanımında herhangi bir eksilme olmayacaktır.

Birinci bölgede yapılan bir diğer değişiklik ise Teknik Altyapı alanı ile güneybatısında bulunan Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanı sınırı üzerinde gerçekleşmiştir. Teknik altyapı alanının genişliği 3 metre daraltılarak Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanı 3 metre genişletilmiştir. Yapılan bu düzenleme ile hayvancılık tesisleri alanı üzerinde gerçekleştirilecek proje çalışmalarına daha uygun parsel büyüklüğü sağlanmıştır.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN 2. BÖLGE :**



**MEVCUT DURUM**

**DEĞİŞİKLİK SONRASI**

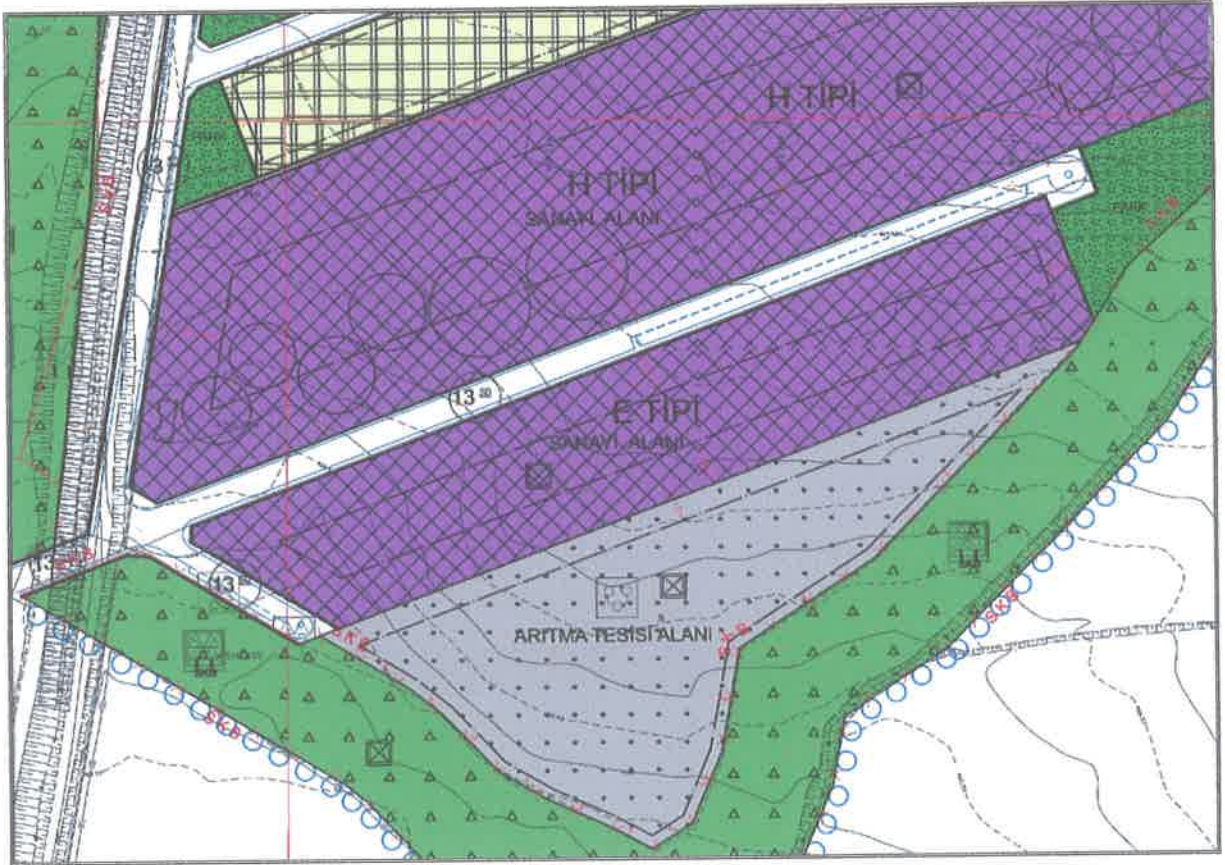


**AMASYA İLİ, SULUOVA İLÇESİ, TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (TDİOSB)  
İÇİNDEKİ MUHTELİF BÖLGELERİN YENİDEN DÜZENLENMESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

İmar Planı G 35.a.24.a.2.d paftasının 471.700 – 471.900 yatay ve 4.513.600 – 4.513.800 dikey koordinat değerleri arasında kalan bölgesinde bulunan ve mevcut İmar Planında Teknik Altyapı alanı olarak planlanmış olan 18.840 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanın bütün cephelerinde 5 metrelik yapı yaklaşma sınırı uygulanmıştır. Ancak zeminde söz konusu alan üzerinde Güneş Enerjisinden Elektrik Üretim Santrali kurulu olup, santral faaliyetlerini sürdürmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde fonksiyon alanlarının gösterimleri ve bu alanlarda uygulanacak lejantlar belirlenmiştir. Dolayısıyla da alan kullanımları ile lejantların uyumlu olması yasal bir gerekliliktir. Bu nedenle de söz konusu alan üzerinde İmar Planı Değişikliği yapılması gerekli olmuş ve yukarıdaki görsellerde de görüldüğü üzere Teknik Altyapı fonksiyonu kaldırılmış ve alan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Elektrik Üretim Alanı (GES Alanı) olarak yeniden planlanmıştır. Alanın mevcut yapı yaklaşma sınırları değiştirilmemiş, olduğu gibi korunmuştur. Yapılan plan değişikliği ile zemindeki kullanım ile İmar Planının uyumluluğu da sağlanmış ve plan bütünlüğü de korunmuştur.

### **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN 3. BÖLGE :**



**MEVCUT İMAR PLANI**

An

**AMASYA İLİ, SULUOVA İLÇESİ, TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (TDİOSB)  
İÇİNDEKİ MUHTELİF BÖLGELERİN YENİDEN DÜZENLENMESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**



**DEĞİŞİKLİK SONRASI DURUM**

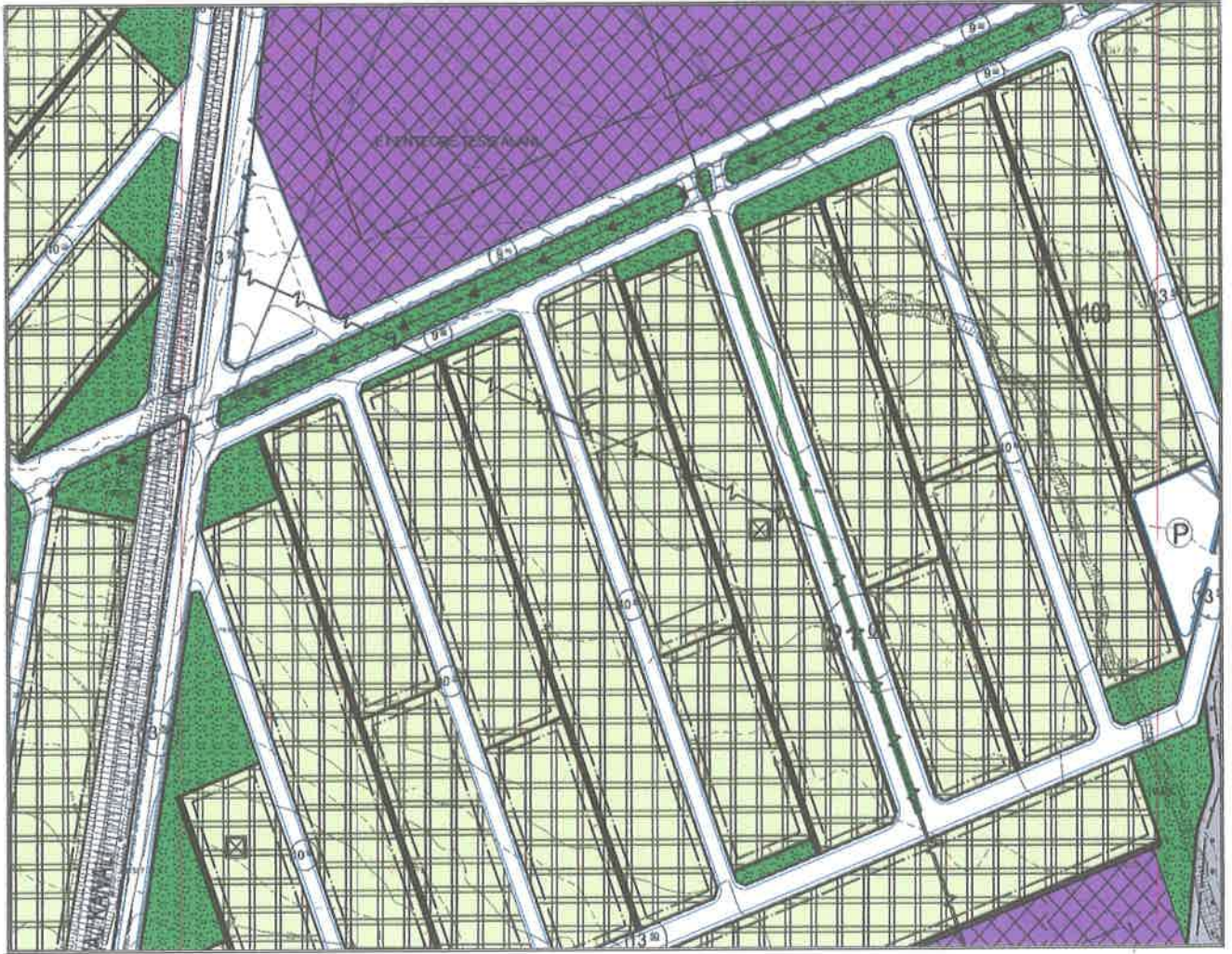
İmar Planı G 35.a.24.a.4.a ve G 35.a.24.a.4.b paftalarının 470.900 – 471.400 yatay ve 4.516.700 – 4.517.100 dikey koordinat değerleri arasında kalan bölgesinde bulunan ve mevcut İmar Planında Sanayi Tesisi Alanı olarak planlanmış olan 24.552 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alan üzerindeki yapı yaklaşma mesafeleri nedeniyle alanın sanayi tesisleri alanı olarak kullanılması mümkün değildir. Suluova Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (Suluova TDİ OSB) Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından sanayi alanının kaldırılarak Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanı olarak alanın yeniden planlanmasına karar verilmiş ve alan yeniden planlanmıştır.

Mevcut Sanayi Alanının yapı yaklaşma sınırları Tarım ve Hayvancılık tesisleri alanına dönüştürülürken yeniden düzenlenmiş ve OSB içindeki diğer Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanlarında olduğu gibi bütün cephelerde 5 metre olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliği kapsamında Sanayi Alanı ile Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanı arasında bulunan 13,50 metre genişliğindeki araç yolu ile otopark alanı da yeniden düzenlenmiş ve yolun bir bölümü mevcut park alanı ile birleştirilerek park alanı büyütülmüştür. Yapılan plan değişikliğinde fonksiyon alanlarının sınırları değiştirilmemiş, mevcut İmar Planındaki alan sınırları olduğu gibi korunmuştur.



#### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN 4. BÖLGE :

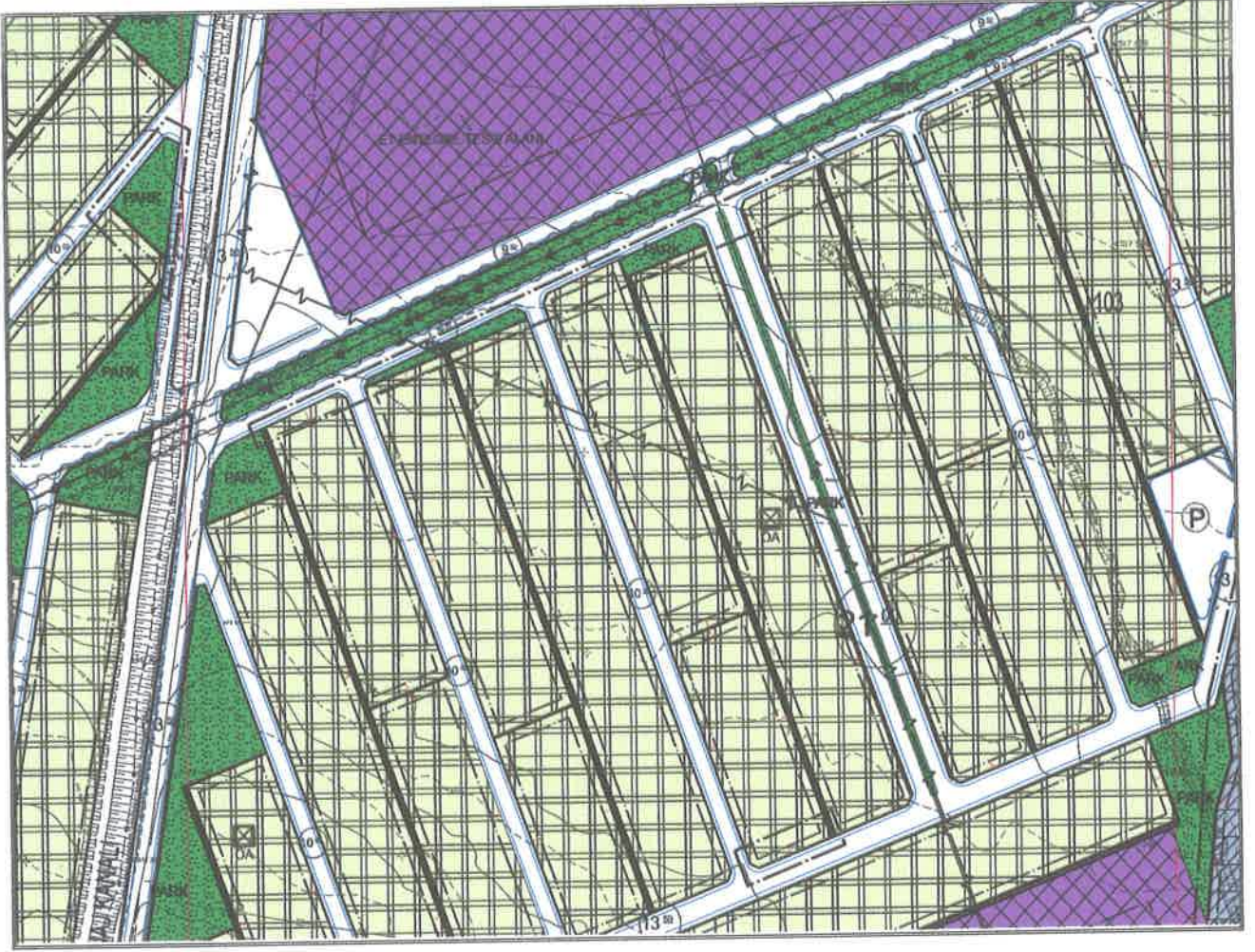
İmar Planı G 35.a.24.a.1.c paftasının 471.000 – 471.500 yatay ve 4.517.100 – 4.517.700 dikey koordinat değerleri arasında kalan bölgesinde bulunan ve mevcut İmar Planında Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanlarının kuzey ve güney cephelerinde bulunan yeşil bantların 4 adedinin kaldırılarak Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanlarının büyütülmesi amacıyla plan değişikliği yapılmasına karar verilmiş ve alınan bu karar sonrasında yukarıdaki görselde görüldüğü üzere imar planı değişikliği yapılmıştır.



MEVCUT İMAR PLANI



**AMASYA İLİ, SULUOVA İLÇESİ, TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (TDİOSB)  
İÇİNDEKİ MUHTELİF BÖLGELERİN YENİDEN DÜZENLENMESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN ACIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**



**DEĞİŞİKLİK SONRASI DURUM**

Mevcut İmar Planında Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanlarının kuzey cephesinde bulunan 9 metre genişliğindeki yol kenarında yeşil bantlar düzenlenmiştir. Pasif yeşil bantlar olarak düzenlenmiş olan bu alanların kaldırılarak Tarım ve Hayvancılık Tesisleri alanlarının sınırlarının yola kadar uzatılması amacıyla plan değişikliği yapılmıştır. Ancak yeşil bantlarının iki tanesi üzerinde yüksek gerilim hattı direkleri olması nedeniyle bu alanlar kaldırılmamış, ancak diğer yeşil bantlar ise kaldırılmıştır. Kaldırılan bu yeşil bantların toplamı kadar yeşil alan plan değişikliği yapılan 3. Bölgede açıklanan yeşil alan içerisinde çözümlenmiştir. Böylelikle de OSB alanı genelindeki sosyal donatı alanlarının kullanımında herhangi bir şekilde azalma gerçekleşmemiş, mevcut donatı alanlarının yeterli olduğu yönünde değerlendirmeler yapılmıştır.

Yukarıda gerekçeleri ile birlikte açıklanan İmar Planı değişikliklerinin yapıldığı bölgelerde bulunan fonksiyon alanlarının yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, mevcut İmar Planındaki durumları olduğu gibi korunmuştur. Plan değişiklikleri bölgede nüfus artışına neden olmadığından yeni sosyal ve teknik donatı alanları düzenlenmemiş, mevcut donatı alanlarının yeterli olduğu yönünde değerlendirmeler yapılmıştır. Plan Değişikliği yapılan Suluova TDİ OSB alanının tamamındaki (Mevcut ve İlave OSB alanları) Arazi Kullanım

Ank

AMASYA İLİ, SULUOVA İLÇESİ, TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (TDİOSB)  
İÇİNDEKİ MUHTELİF BÖLGELERİN YENİDEN DÜZENLENMESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Değerleri aşağıdaki karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosunda gösterildiği şekilde gerçekleşmiştir.

SULUOVA TDİ BESİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU						
KULLANIM ADI	MEVCUT İMAR PLANI			İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
	BÜYÜKLÜK(m2)	ORAN(%)	TOPLAM	BÜYÜKLÜK(m2)	ORAN(%)	TOPLAM
ÇALIŞMA ALANLARI						
TARIM VE HAYVANCILIK TESİSİ ALANI	681775,62	39,07	52,23	695739,16	39,86	51,61
SANAYİ ALANI	229702,79	13,16		205149,96	11,75	
ORTAK DONATI ALANLARI						
ATIK SU TESİSİ ALANI	22557,01	1,30	10,42	22557,01	1,30	9,54
İDARİ HİZMET ALANI	20166,52	1,15		19546,76	1,12	
PARK ALANI	107221,35	6,15		111285,65	6,39	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	29487,79	1,69		10461,97	0,60	
PASİF YEŞİL ALAN	2305,11	0,13		2305,11	0,13	
YAPI YASAKLI ALAN						
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN VE SKB	281026,13	16,10	16,10	265419,09	15,20	15,20
ULAŞIM						
OTOPARK VE YOL	311923,02	17,85	17,85	334860,40	19,18	19,18
DİĞER						
KANAL	59271,78	3,39	3,39	59271,78	3,39	3,39
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ELEKTRİK ÜRETİM ALANI	-	-	-	18840,23	1,08	1,08
TOPLAM	1745437,13	100,0	100,0	1745437,13	100,0	100,0

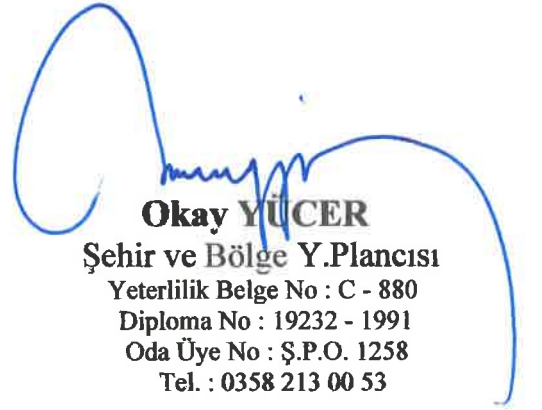
As



AMASYA İLİ, SULUOVA İLÇESİ, TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (TDİOSB)  
İÇİNDEKİ MUHTELİF BÖLGELERİN YENİDEN DÜZENLENMESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

İmar Planı Değişikliği yapılan alanlar Suluova Tarıma Dayalı İhtisas İlave Organize Sanayi Bölgesi ve Suluova Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde olduğundan kamuya ait alanlarda yapılacak plan değişikliklerinde Değer Artış Payı Yönetmeliği (DAP Yönetmeliği) hükümlerine göre işlemler yapılamayacak olması nedeniyle hazırlanan İmar Planı Değişikliği dosyası için DAP Yönetmeliğine göre işlem yapılmayacaktır.

Tarafımızdan yukarıdaki gerekçeler ve planlama ilkeleri dikkate alınarak hazırlanmış olan Suluova Tarıma Dayalı İhtisas İlave Organize Sanayi Bölgesi (Suluova TDİ OSB), Uygulama İmar Planı Değişikliği (1 / 1000 ölçekli) ve Nazım İmar Planı Değişikliği (1 / 5000 ölçekli) paftaları 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. maddesine göre, Tarım ve Orman Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Organize Tarım ve Hayvancılık Bölgeleri Daire Başkanlığı tarafından incelenip onaylanması amacıyla rapor ekinde 5 takım olarak Suluova Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğüne teslim edilmiştir.

  
**Okay YÜCER**  
Şehir ve Bölge Y.Plancısı  
Yeterlilik Belge No : C - 880  
Diploma No : 19232 - 1991  
Oda Üye No : Ş.P.O. 1258  
Tel. : 0358 213 00 53