

**DİYARBAKIR TARIMA DAYALI İHTİSAS  
BESİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
109 ADA 9-13-14PARSELLERE İLİŞKİN  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



Yenişehir Mah.Elazığ Blv.Azel Plaza Sit. A/Blok Apt.No:19/28 Yenişehir/DİYARBAKIR  
Süleyman Nazif V.D:730 027 2044 Tel:0412 229 26 69 Gsm:0532 323 28 03  
e-mail:planetplanlama@gmail.com

## **İçindekiler**

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ, AMAÇ VE KAPSAMI.....</b>	<b>3</b>
<b>3. PLAN KARARLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>4. PLAN NOTLARI.....</b>	<b>8</b>

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi, Diyarbakır Şanlıurfa karayolunun yaklaşık 1 km güneyinde ve kent merkezine yaklaşık 25 km mesafede yer almaktadır. Söz konusu organize sanayi bölgesi Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır. Diyarbakır ili, Bağlar ilçesi, Övündüler Köyü ve Tokaçlı Köyü sınırlarında bulunan planlama alanı yaklaşık 188 ha büyüklüğündedir. Planlama alanının güneyinde Eski Şanlıurfa karayolu, kuzeyinde yeni Şanlıurfa karayolu, doğusunda Övündüler köyü, batısında Yiğityolu Köyü bulunmaktadır.

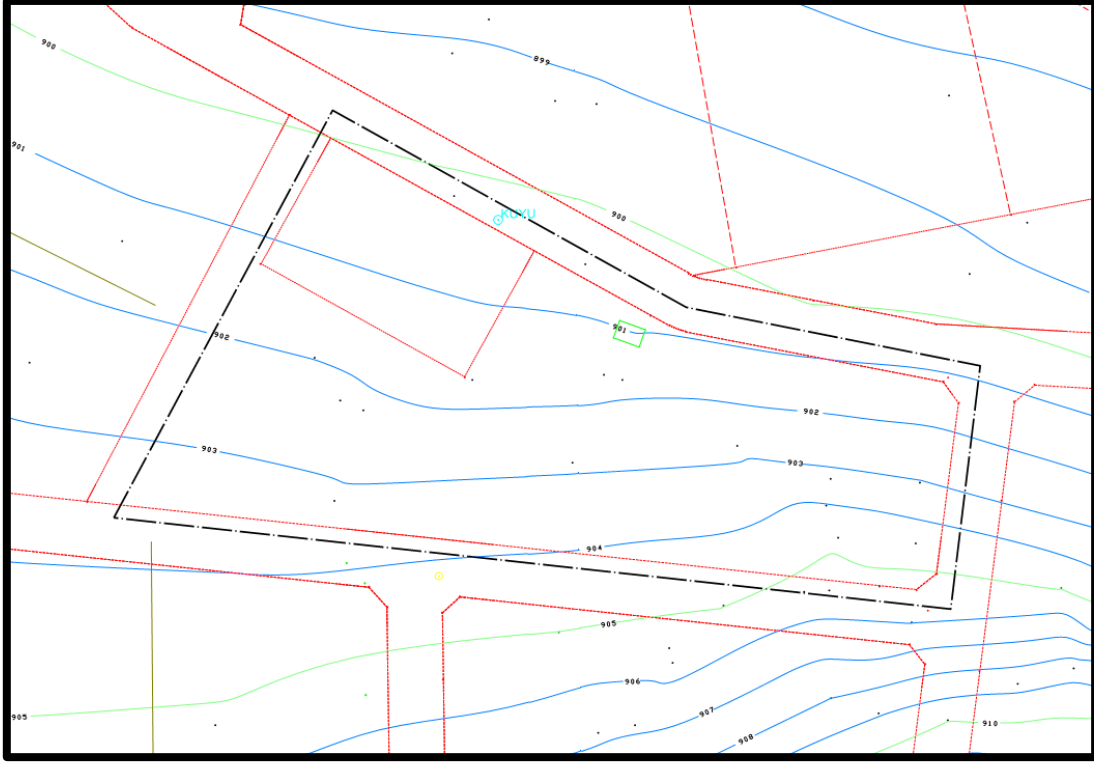
Plan değişikliği yapılan 109 ada 9-13-14 parseller, Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi içinde, alanın kuzeydoğu bölgesinde Övündüler köyünün batı bölümünde yer almaktadır.



Resim 1: Planlama Alanının Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas O.S.B. Alanındaki Konumu  
(<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>)

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ, AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu 109 ada 9-13-14 no'lu parseller Diyarbakır ili Bağlar ilçesi Övündüler köyü tapu kütüğüne kayıtlı olup; 109 ada 9 parsel 3697 m<sup>2</sup> büyüklüğünde; 109 ada 13 parsel 440 m<sup>2</sup> büyüklüğünde; 109 ada 14 parsel 20563 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



Harita 1: Planlama Alanına Ait Güncel Halihazır Durumu

### 3. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 109 ada 9 no'lu taşınmaz 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planında "Besi Hayvan Kliniği"; 109 ada 13 no'lu taşınmaz "Trafo Alanı"; 109 ada 14 no'lu parsel "Tır Kamyon Garajı" olarak planlı bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu söz konusu parsellerde plan değişikliği yapılmadan önce mevcut durumdaki imar hatları düzenlenmiş olup, imar hatları ile kadastral hatlar arasındaki uyumsuzluk ortadan kaldırılmıştır.

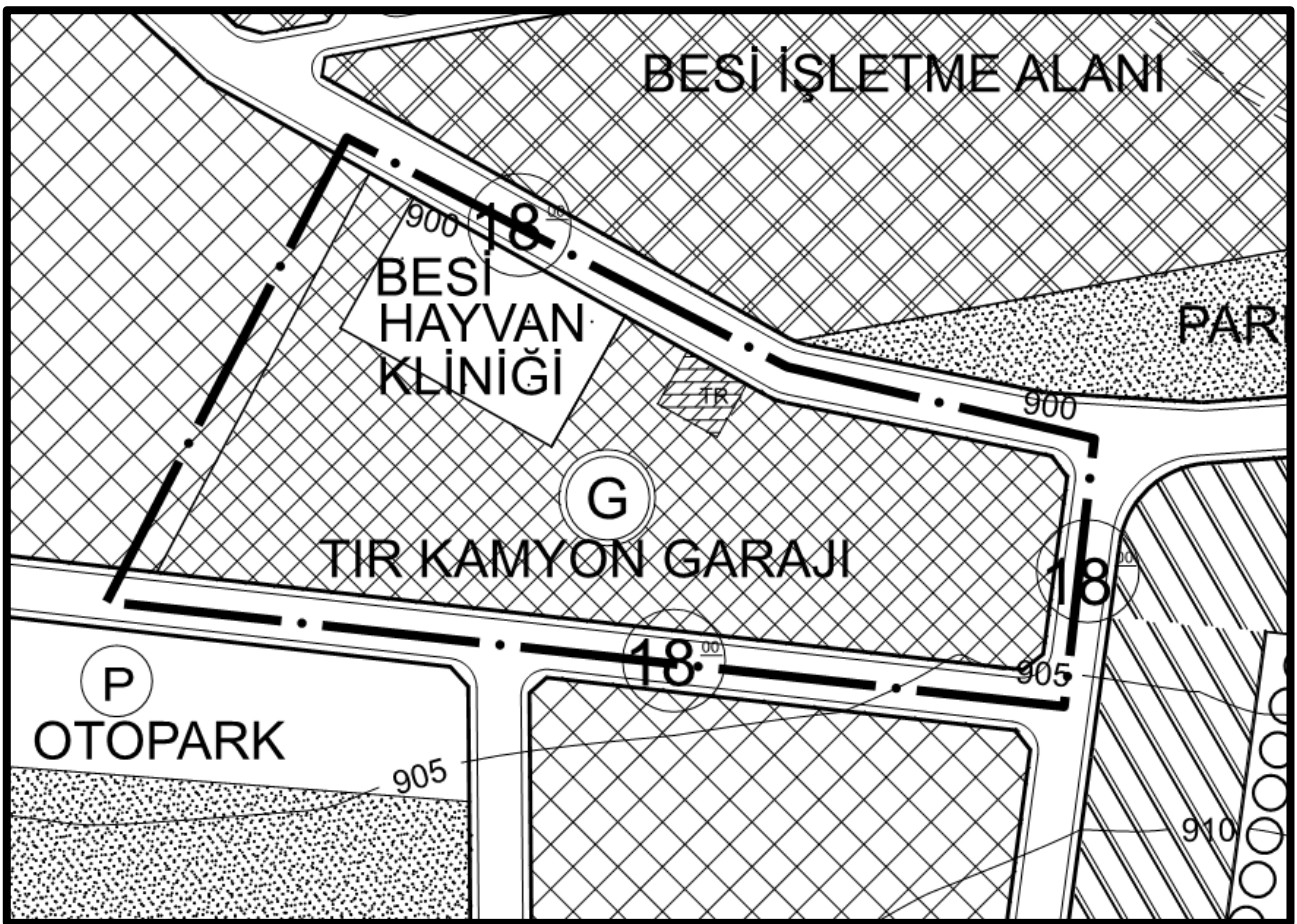
109 ada 14 parsel mevcut durumda boş alan olarak bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde planlı bulunan "Tır Kamyon Garajı" kullanımına Tarıma Dayalı İhtisas OSB alanında ihtiyaç duyulmamaktadır. Bahse konu olan alana ihtiyaç duyulmadığından 109 ada 14 parsel atıl durumda kalmaktadır. Söz konusu parselin kullanılabilir olması için "Besi İşletme Alanı" olarak planlanmıştır.

109 ada 9 parsel üzerinde meri imar planında planlı bulunan 3697 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki "Besi Hayvan Kliniği" büyüklüğü korunmuş olup, 109 ada 14 parselin doğusunda yeniden planlanmıştır. Besi Hayvan Kliniği Alanında yapılaşma koşulları TAKS=0.55, emsal E=0.70 olarak planlanmıştır. Söz konusu alanın çekme mesafeleri tüm yönlerden 5'er metre olarak belirlenmiştir.

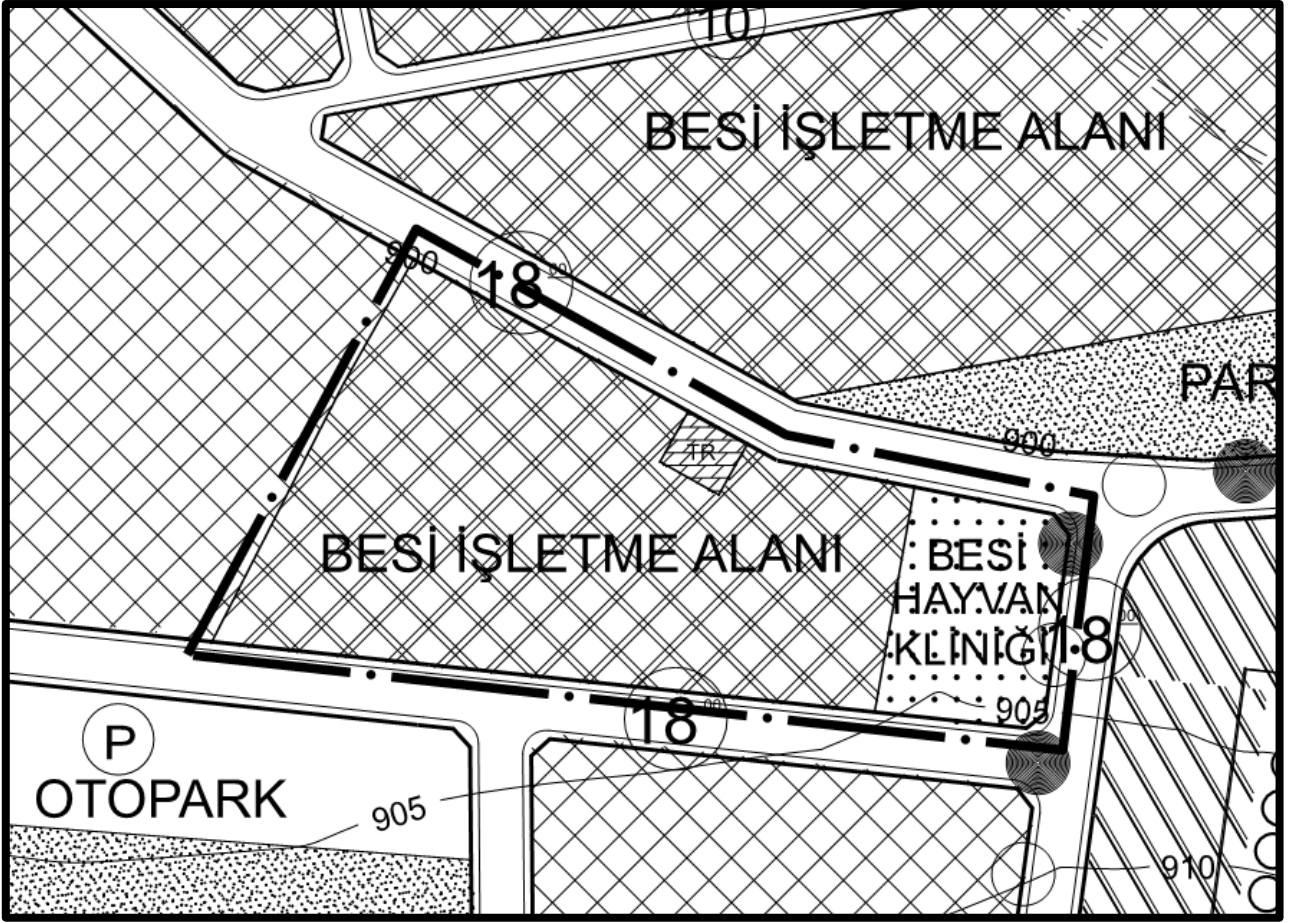
Plan değişikliği sonucunda 109 ada 9 ve 14 parseller üzerinde 20563 m2 büyüklüğünde "Besi İşletme Alanı"; 109ada 9 parsel üzerinde 440 m2 büyüklüğünde "Trafo Alanı"; 109 ada 14 parselin doğusunda ise 3697 m2 büyüklüğünde "Besi Hayvan Kliniği" planlanmıştır.

Plan değişikliği sonucunda Trafo alanı ve Besi Hayvan Kliniği Alanı büyüklüklerinde değişiklik oluşmamaktadır. Tır Kamyon Garajı alanında 20563 m2 azalma meydana gelirken Besi İşletme alanında 20563 m2 artış gerçekleşmektedir.

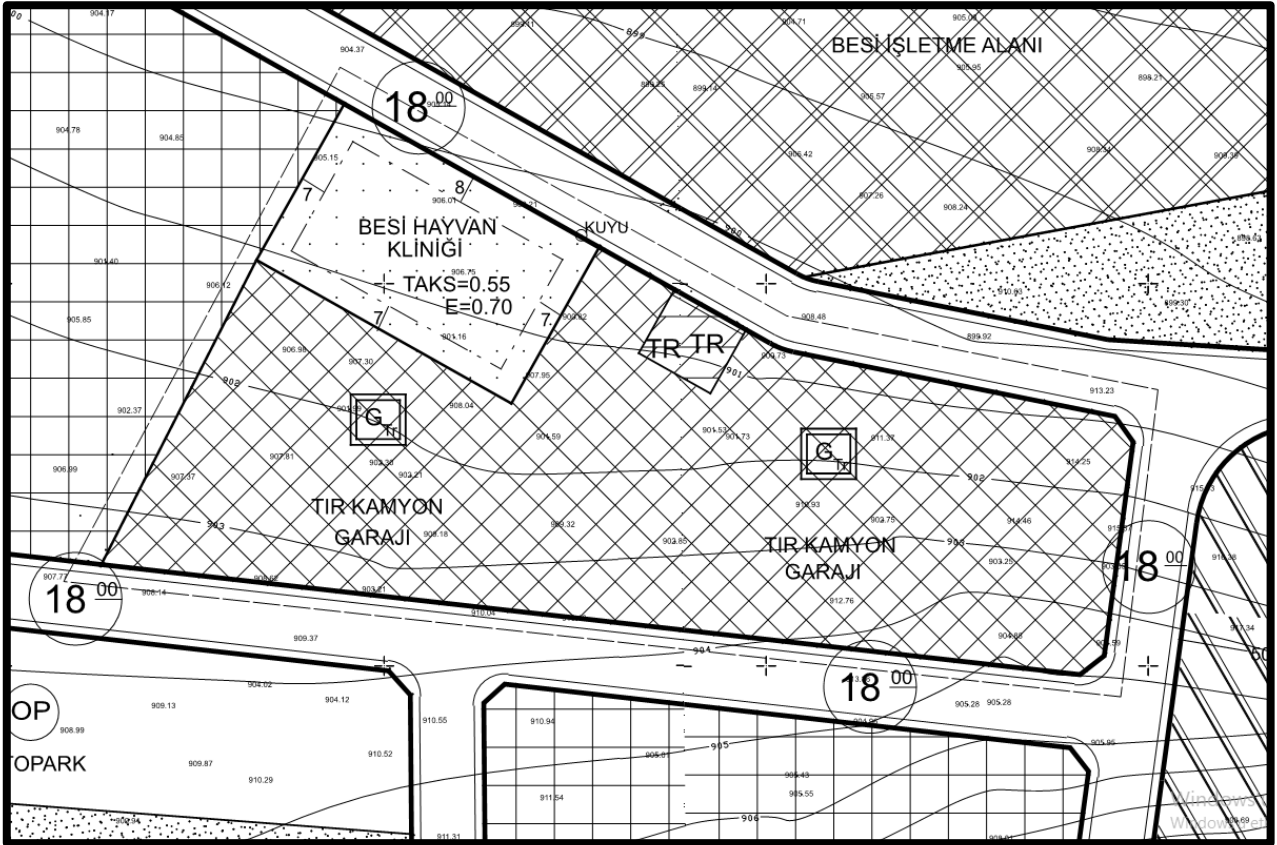
Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas OSB alanının genelindeki Besi İşletme Alanı mevcut durumda toplam 836432,56 m2 büyüklüğünde ve tüm alanın %44,43'ünü oluşturmaktadır. Plan değişikliği sonrasında Besi İşletme Alanı 20563 m2 artarak toplamı 856995,56 m2 büyüklüğündedir ve tüm Organize Sanayi Bölgesinin %45,52'sini oluşturmaktadır.(bkz Tablo1).



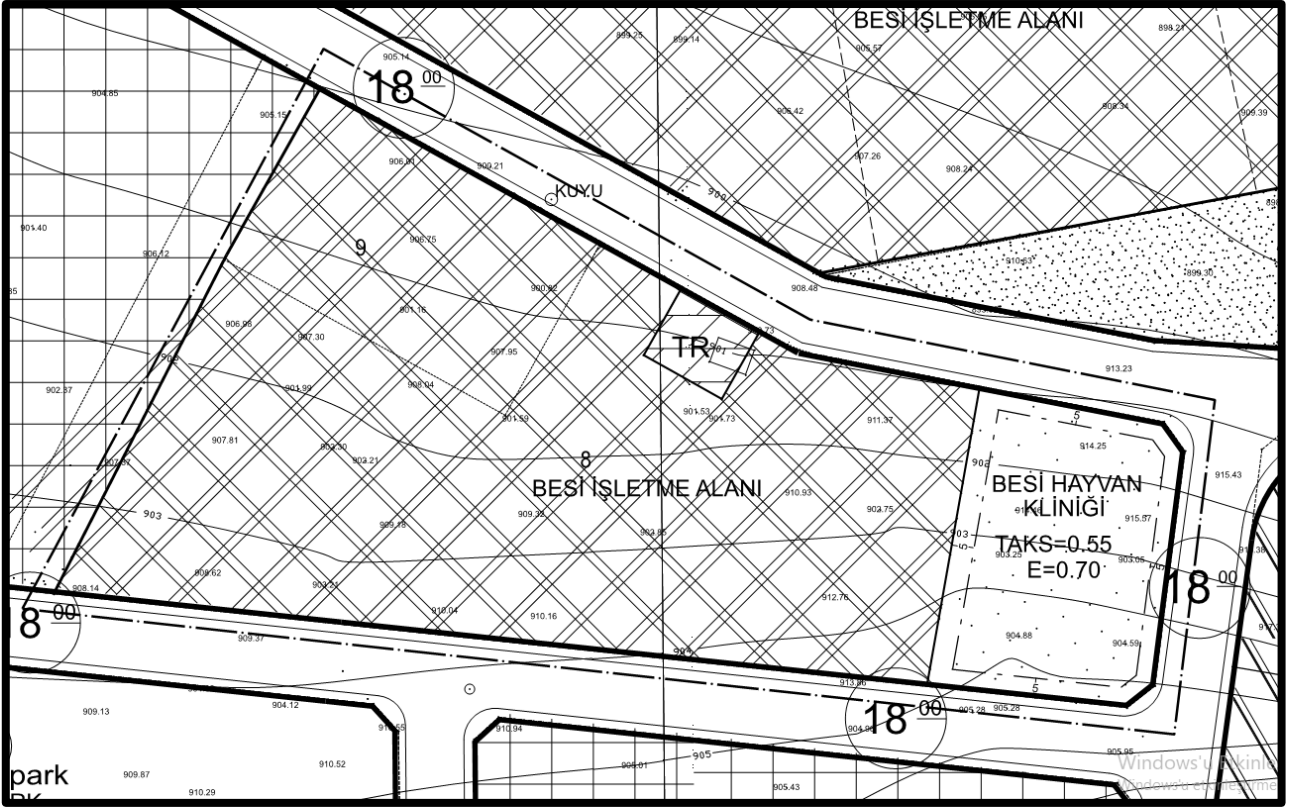
Harita 2: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı



Harita 3: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Harita 4: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı



Harita 5: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

KULLANIM ADI	REVİZYON PLAN		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	
	M2	%	M2	%
BESİ İŞLETME ALANI	836432.56	44.43%	856995.56	45.52%
SANAYİ ALANI	95766.00	5.09%	95766.00	5.09%
ACİL KESİM ÜNİTESİ	15201.00	0.81%	15201.00	0.81%
TIR KAMYON GARAJI	20563.00	1.09%	0.00	0.00%
MUAYENE VE SEVK MERKEZİ	1859.00	0.10%	1859.00	0.10%
BESİ HAYVAN KLİNİĞİ	10075.00	0.54%	10075.00	0.54%
SÜT HAYVAN KLİNİĞİ	-	-	-	-
BESİ KARANTİNA BÖLGESİ	18356.00	0.98%	18356.00	0.98%
GÜBRE BERTARAF VE ATIKSU ARITMA TESİSİ	26420.00	1.40%	26420.00	1.40%
İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI	44052.00	2.34%	44052.00	2.34%
YEŞİL ALANLAR (PARK)	147110.30	7.81%	147110.30	7.81%
DEZENFEKSİYON, SEVK VE KONTROL MERKEZİ	3650.00	0.19%	3650.00	0.19%
SAĞLIK KORUMA BANDI	358760.00	19.06%	358760.00	19.06%
YOLLAR	285996.14	15.19%	285996.14	15.19%
OTOPARK	9900.00	0.53%	9900.00	0.53%
TRAFO	1423.00	0.08%	1423.00	0.08%
SU KUYUSU	7036.00	0.37%	7036.00	0.37%
<b>TOPLAM</b>	<b>1882600</b>	<b>100.00%</b>	<b>1882600</b>	<b>100.00%</b>

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu



#### 4. PLAN NOTLARI

- 1) Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığınca Onaylı TDİ O.S.B. (Besi) Genel Yerleşim Planında Belirtilen Besi İşletmeleri Mimari Projeleri Uyarınca İnşaat Uygulaması Yapılacaktır.
- 2) Sanayi Parsellerinde Yapı Yüksekliği (H) :Yapılacak Yapının Teknolojisinin Gereklediği Yüksekliğe Göre Belirlenecektir.
- 3) Planda Yer Alan İdari Ve Sosyal Tesislerde Emsal E:0.40 Olacaktır. Bölge Müdürlüğü Tarafından Onaylanacak Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.
- 4) Yapılacak Yapı, Yapı Yaklaşma Sınırını Geçemez.
- 5) Planda İdari Ve Sosyal Tesis Alanı Olarak Gösterilen Alanlarda: Bölge Yönetimi, Çıraklık Okulu, Meslek Okulu, Sendika, Toplantı Salonu, Sergi Alanı, Kafeterya, Güvenlik Vb. Tesisleri ile Camii, Kreş, Kosgeb, Sağlık Tesisi, Bankalar, Lokanta-Kafeteryalar, Alışveriş Merkezi Gibi Tesisler Yer Alabilir.
- 6) Aplikasyonda Kadastral Sınırlar Geçerlidir.
- 7) Parsel Bazında Detaylı Zeminler Etütleri Yapılıp, Temel Biçimleri, Yapı Statiği Ve Yapı Malzemesi Belirlendikten Sonra İmar Durumu Verilecektir.
- 8) 7269 Sayılı Yasanın 2. Maddesine Göre 27/04/2007 Tarihinde Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğüne Onanmış Diyarbakır T.D.İ (Besi) Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik Zemin Etüt Raporunun Sonuç Ve Öneriler Bölümünde Belirtilen Önlemlerin Alınması Zorunludur.
- 9) Sağlık Koruma Bandı Bölgenin İklim Ve Toprak Yapısına Göre Ağaçlandırılacaktır.
- 10)Diyarbakır T.D.İ (Besi) OSB 2.Derece Deprem Bölgesindedir. Bütün Zemin Cinslerinde Ve Her Türlü İnşaatda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
- 11)2827 Sayılı Çevre Kanunu Ve Bu Kanuna Göre Çıkarılan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Isınmadan Kaynaklanan Hava Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği Ve Zararlı Kimyasal Madde Ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği, Toprak Kirliliği Yönetmeliğine Uyulması Gerekmemektedir.
- 12)Tesislerden Ruhsat Aşamasında İstenen Çevre İle İlgili İşlemlerinin İlgili Müdürlüklerce Kontrolü Ve Uygun Görüşü Alınmadan Yapı Kullanma İzni Verilemez.
- 13)Bölgede Kurulacak Tesislerin Kurulması Ve Faaliyetleri Sırasında 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu İle İşyeri Açma Ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 14)Yapılacak Hafriyat Çalışmaları Sırasında Taşınır Ve Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Bulanlar, Malik Oldukları Veya Kullandıkları Arazinin İçinde Kültür Ve Tabiat Varlığı Bulduğunu Bilenler Veya Yeni Haberdar Olan Malik Ve Zilyetler (İye) Bunu En Geç 3 Gün İçinde, En Yakın Müze Müdürlüğüne Veya Mülki İdare Amirlerine Bildirmeye Mecburdurlar.
- 15)Yüzey Sularının Toplanması İçin Gerekli Kanallar Parsellerin Geri Çekmesi Mesafesi İçinden Geçirilebilir.
- 16)Bölgenin Taban Suyu Ve Yüzeysel Sularının Drenajına Yönelik Çalışmaların Yapılmasına Yönelik Atık Suların Arıtıldıktan Sonra Tahliye Kanalına Bağlanması Zorunludur.

- 17) Enerji Nakil Hatları İle İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 18) OSB Sınırları İçinde Kalan Alanların Mülkiyeti OSB Tüzel Kişiliğine Geçmeden Uygulama Yapılamaz.
- 19) OSB Uygulama Yönetmeliği Doğrultusunda Yapı Ruhsatı Alınmadan İnşaata Başlanamaz.
- 20) Belirtilmeyen Hususlarda 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu Ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

Özel Plan Notları:

- 21) 08/11/2013 tarihinde Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne onaylanan Revizyon İmar Planına ait plan notları geçerlidir.