

**DİYARBAKIR TARIMA DAYALI İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
103 ADA 4 PARSEL 'E İLİŞKİN
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



ADRES :Yenişehir Mah. Elazığ Bulvarı Azel Plaza Sitesi A/Blok Apt.No:19/28 DİYARBAKIR
Tel : 0412 229 26 69 GSM : 0532 323 28 03
Web : www.planetplanlama.com e-posta: planetplanlama@gmail.com

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ, AMAÇ VE KAPSAMI.....	4
3. PLAN KARARLARI	5
4. PLAN NOTLARI.....	9

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas 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 103 ada 4 parsel, Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi içinde, alanın kuzeydoğu bölgesinde Övündüler köyünün kuzeybatı bölümünde yer almaktadır.



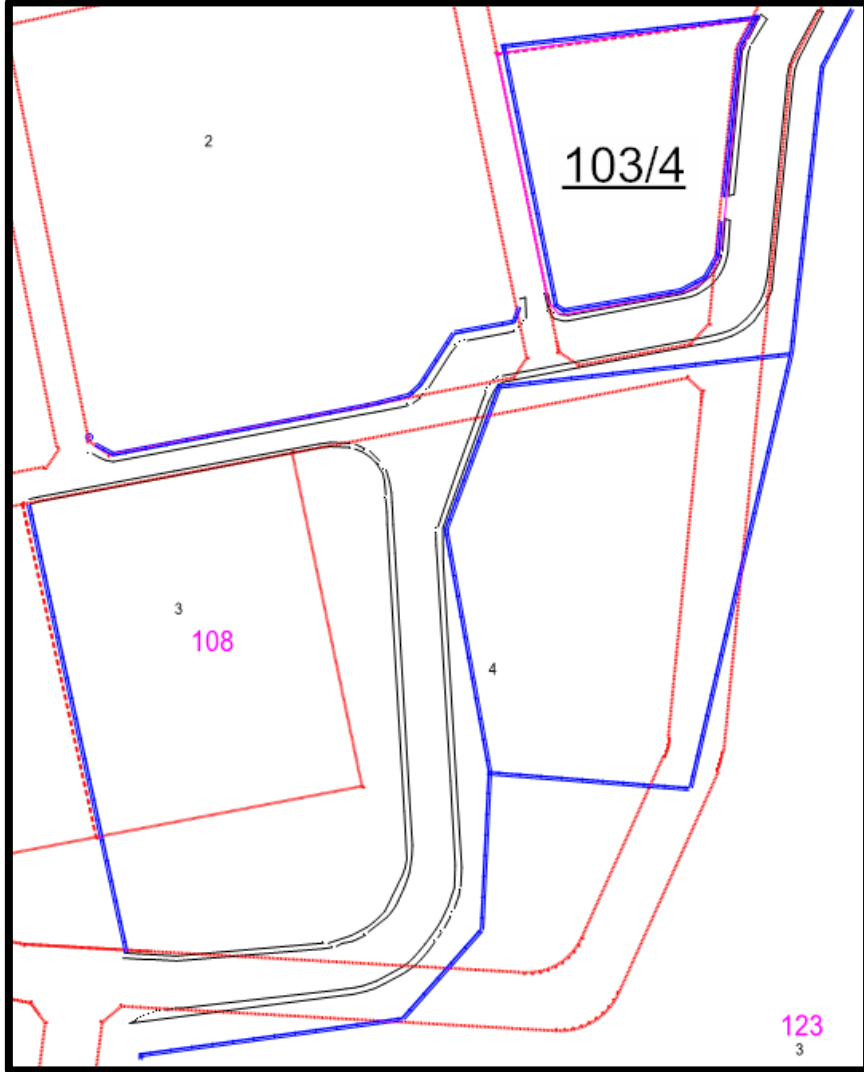
Resim 1: Planlama Alanının Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas O.S.B. Alanındaki Konumu
(<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>)

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ, AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu 103 ada 4 no'lu parcel Diyarbakır ili Bağlar ilçesi Övündüler köyü tapu kütüğüne kayıtlı olup; 7143,50 m2 büyüklüğündedir.

Plan değişikliğine konu 103 ada 4 no'lu taşınmaz 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planında "Besi İşletme Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

Söz konusu 103 ada 4 parcel üzerindeki tesise ait bahçe duvarı kısmen Meri İmar Planına göre buranın güneyinde planlı bulunan araç yolunda kalmaktadır. Ayrıca mevcut halihazır durumda kurulu bulunan tesis için tahsis edilen alan ile imar planındaki parcel alanı büyüklüğü uyuşmamaktadır. Planlama alanının güncel mevcut halihazır durumu (bkz. Harita1) ile meri imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilerek söz konusu besi işletme alanı için tahsis edilen parcel büyüklüğünün imar planı ile uyumlu hale getirilmesi için imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Harita 1: Planlama Alanına Ait Güncel Halihazır Durumu

3. PLAN KARARLARI

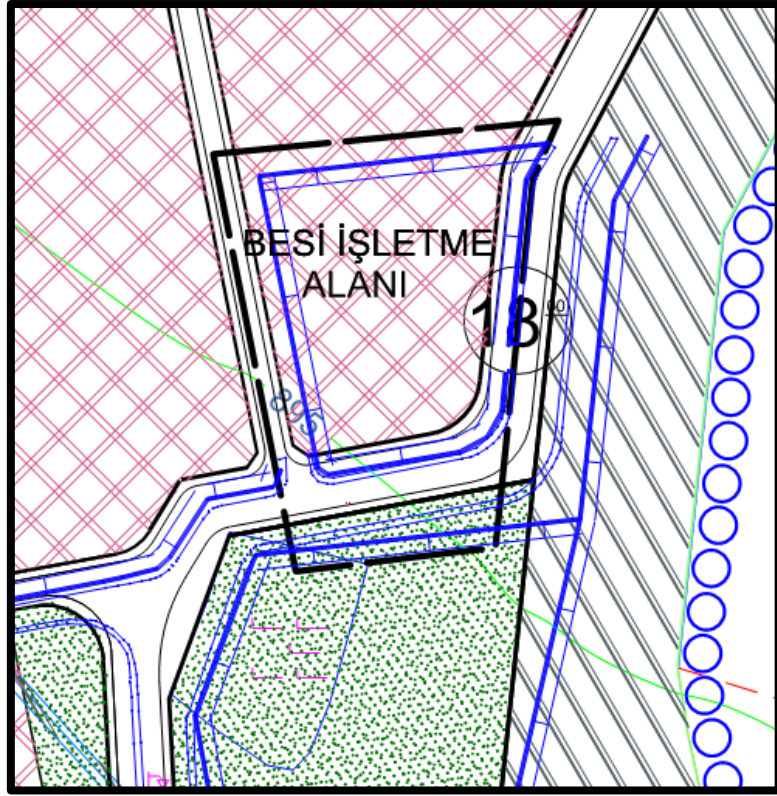
Plan değişikliğine konu olan 103 ada 4 no'lu parselde mevcut durumda güneyde bulunan bahçe duvarı cephe hattı kabul edilerek, planlama alanı adakenarı sınırı bu hat üzerinden düzenlenmiştir.

Planlama alanının doğusunda bulunan 18 metre genişliğindeki araç yolu ve 10 metre genişliğindeki araç yolu aksının değişmemesi için, planlama alanının doğu ve batı sınırları değiştirilmemiştir. Plan değişikliği sonucunda parselin doğusunda yaklaşık 553 m² büyüklüğünde ve güneyinde yaklaşık 903 m² büyüklüğünde olmak üzere toplamda 1457 m² büyüklüğündeki alan imar yolunda kalmaktadır. Planlama alanının batısında yer alan 10 metre genişliğindeki araç yolunun yaklaşık 199 m²'si kullanım alanına dahil edilmiştir. Parselin tüm yönlerinden çekme mesafeleri de 5'er metre olarak belirlenmiştir.

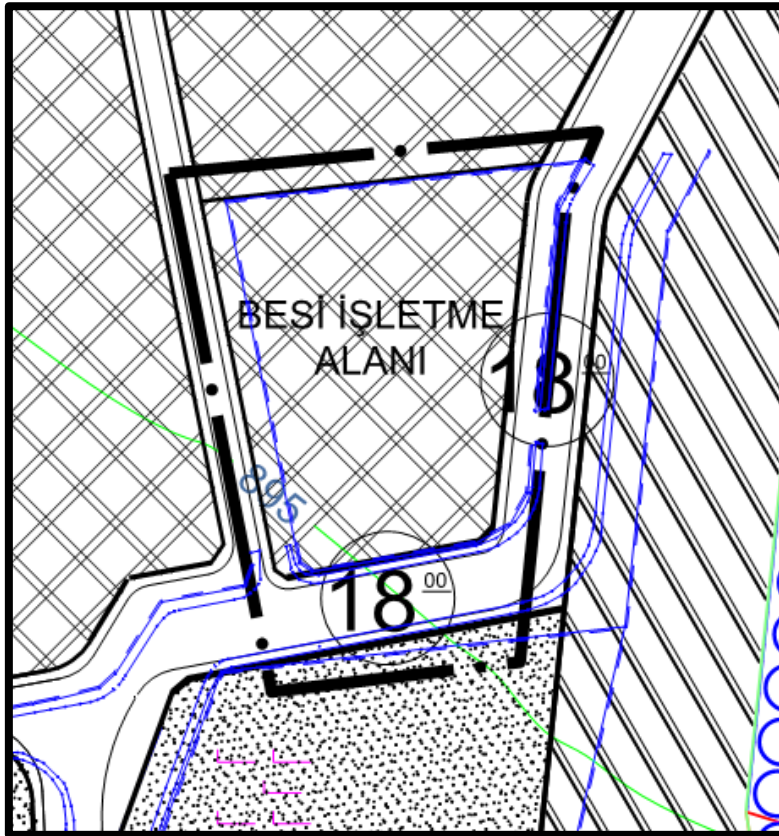
Besi İşletme Tesisi Alanı sınırının güneye doğru kaydırılması sonucunda, taşınmazın güneyinden geçen 18 metre genişliğindeki yolun en kesiti daralmaktadır. Araç yolu en kesitinin daralmaması için güneyde bulunan park alanı sınırı güneye kaydırılarak 18 metrelik yol yeniden düzenlenmiştir. Plan değişikliği sonucunda Park Alanında 671,70 m² büyüklüğünde azalma oluşmuştur.

Plan değişikliği ile bahse konu olan parsellerde Besi İşletme Alanı ve Park Alanı sınırında değişiklik yapılmıştır. Bu sebeple Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas OSB alanı genelindeki Besi İşletme Alanı ve Park Alanı büyüklüğü ile dağılımında da değişiklik gerçekleşecektir.

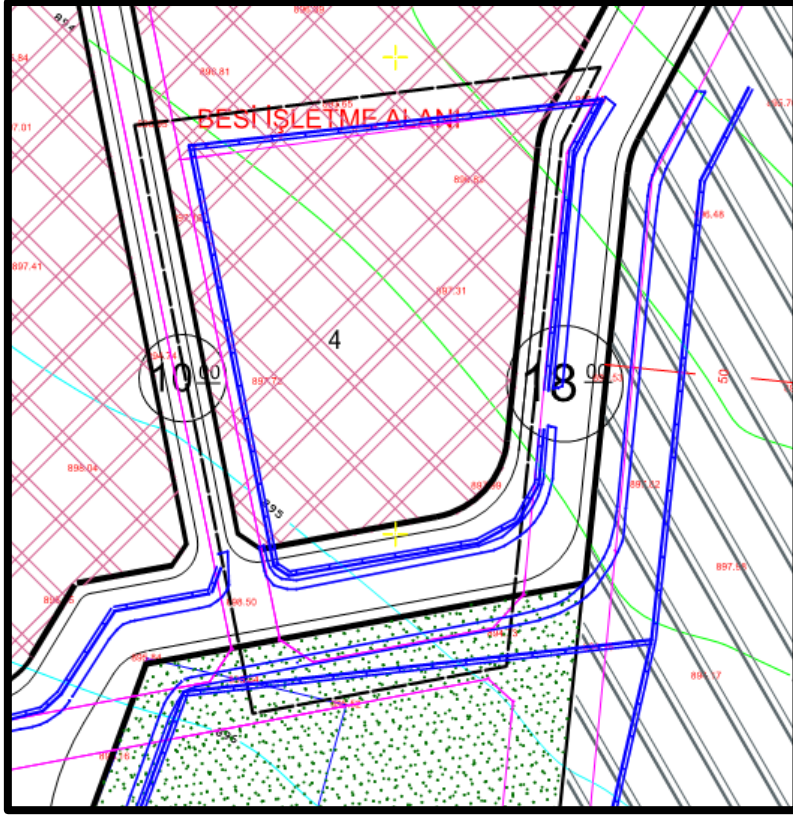
Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas OSB alanının genelindeki Besi İşletme Alanı mevcut durumda toplam 836005 m² büyüklüğünde ve tüm alanın %44,41'ini oluşturmaktadır. Plan değişikliği sonrasında Besi İşletme Alanı 427,56 m² artarak toplamı 836432,56 m² büyüklüğündedir ve tüm Organize Sanayi Bölgesinin %44,43'ünü oluşturmaktadır. Park alanı sınırının değiştirilmesi sonucunda Park Alanında 671,70 m² büyüklüğünde azalma gerçekleşmiş olup, plan değişikliği sonucunda Park Alanı tüm OSB alanının %7,81 oluşturmaktadır (bkz Tablo1).



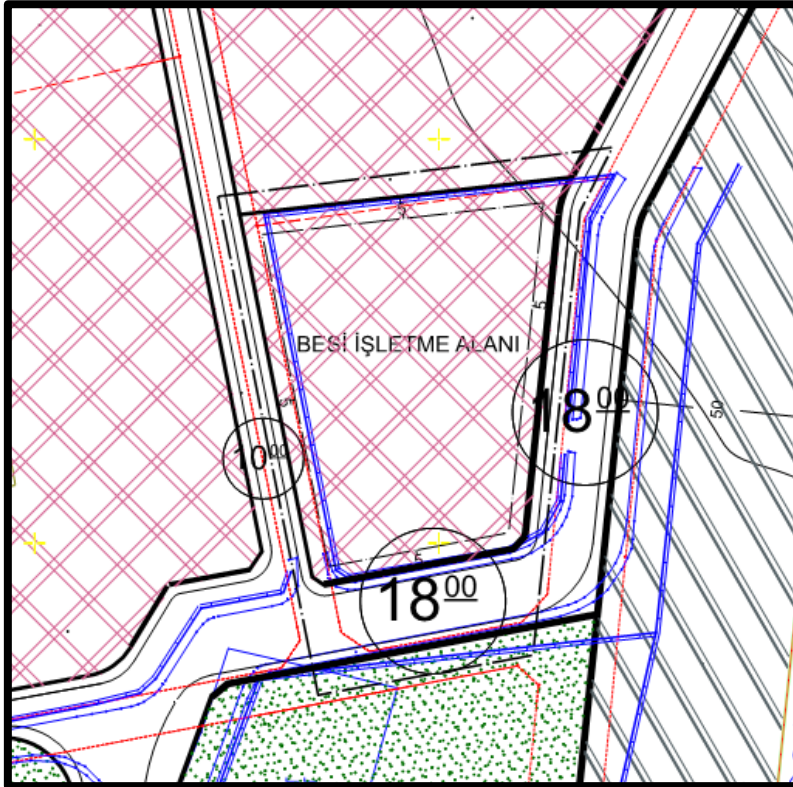
Harita 2: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı



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 SONRASI	
	M2	%	M2	%
SÜT SIĞIRI İŞLETME ALANI	-			
BESİ İŞLETME ALANI	836005.00	44.41%	836432.56	44.43%
SANAYİ ALANI	95766.00	5.09%	95766.00	5.09%
ACİL KESİM ÜNİTESİ	15201.00	0.81%	15201.00	0.81%
TIR KAMYON GARAJI	18446.00	0.98%	18446.00	0.98%
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%
SÜT SIĞIRI KARANTİNA BÖLGESİ	-	-	-	-
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)	147782.00	7.85%	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	287869.00	15.29%	288113.14	15.30%
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%
TOPLAM	1882600	100.00%	1882600	100.00%

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 Gerektirdiği 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 Belirlelendikten Sonra İmar Durumu Verilecektir.
- 8) 7269 Sayılı Yasanın 2. Maddesine Göre 27/04/2007 Tarihinde Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğünce 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 İnşaat "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 Müdürlüğünce onaylanan Revizyon İmar Planına ait plan notları geçerlidir.