

**ELAZIĞ HAYVAN ÜRÜNLERİ TARIMA  
DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
ADA/PARSEL=5053/ 10-11 İÇİN  
İMAR PLANI DÜZENLEMESİ**

**İL:** ELAZIĞ  
**İLÇE:** MERKEZ

**PAFTA:** 29M-IIId , 29-M

**KONU:** ONAMA İMAR PLANI

**HAZIRLAYAN:**



**ŞEHİR PLANCISI : KIVANÇ BEYARSLAN**

**KARE İMAR PLANLAMA**  
KIVANÇ BEYARSLAN  
ŞEHİR PLANCISI  
İzzetpaşa Mh. Hacıteyyik Efendi Sk. No:12/6  
Telefax: 0242 19 98 48 ELAZIĞ  
HAZİR MÜ: 1670381298

*(Handwritten signature)*

**ELAZIĞ HAYVAN ÜRÜNLERİ TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE  
SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANI DÜZENLEMESİ**

PAFTA : 29M-IIId , 29-M

**İMAR PLANI TEKNİK AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Organize Sanayi Bölgesine ait 29-M Nazım İmar Planı, 29M-IIId Uygulama imar planı paftalarında 113 336 – 113 266Y koordinatları ile 106 622 – 106 765 X koordinatları arasında 5053/11 ve 5053/10 parsellerinin bulunduğu alanda uygulama imar planı değişikliği talep edilmektedir.

**MEVCUT DURUM**

Mevcut duruma göre Elazığ Hayvan Ürünleri Organize Sanayi Bölgesinin plan bütününe baktığımız zaman; Toplam alanı yaklaşık; 187697 m<sup>2</sup> ,sanayi alanı olarak kullanılan kısmı padoklarda (10038 m<sup>2</sup>) dahil olmak üzere; 104701 m<sup>2</sup> , sağlık koruma bandı olarak kullanılan alan; 32188 m<sup>2</sup> , sosyal donatı elamanları için kullanılan alan yaklaşık; 8387m<sup>2</sup> ve yollar için kullanılan alan ise yaklaşık; 42421 m<sup>2</sup> kâdardır. Bu kullanım alanlarına göre Elazığ Hayvan Ürünleri Organize Sanayi Bölgesinin alan kullanım tablosunu çıkartırsak;

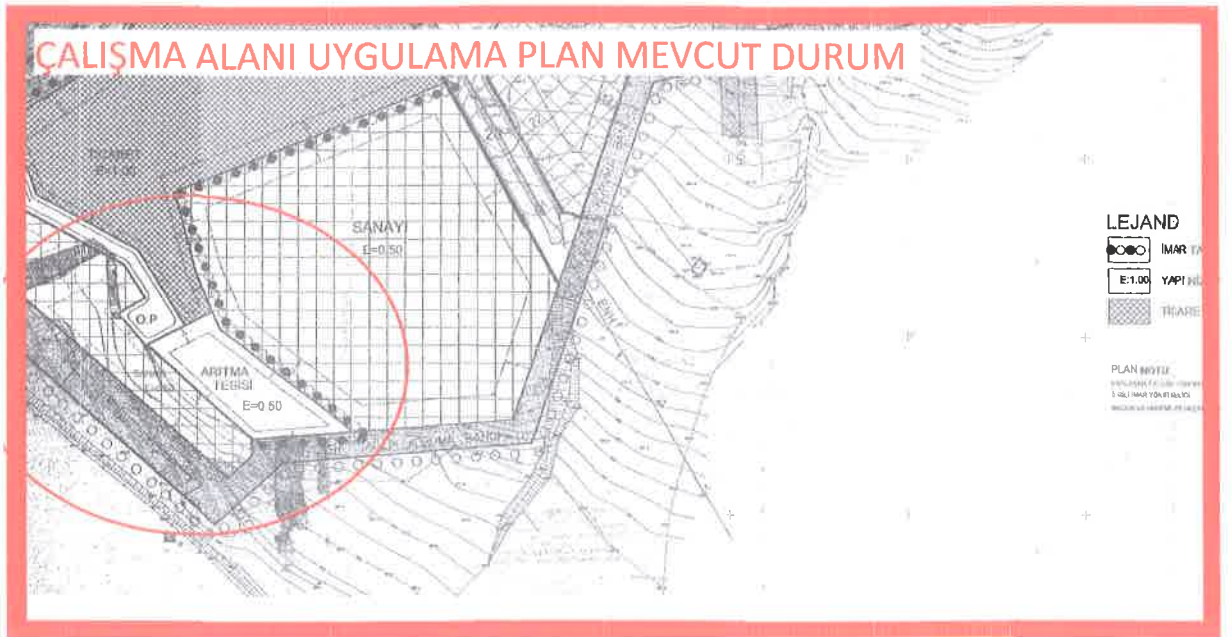
**ELAZIĞ HAYVAN ÜRÜNLERİ OSB ALAN KULLANIM TABLOSU  
(MEVCUT DURUM)**

	TOPLAM ALAN	SANAYİ KULLANIM ALANI	SOSYAL DONATI KULLANIM ALANI	ARAÇ VE YAYA YOLLARINA KULLANILAN ALANI	KORUMA SAĞLIK BANDINA KULLANILAN ALAN (TESCİLDİŞİ ALAN DAHİL)
KULLANIM ALANI; M <sup>2</sup>	187697m <sup>2</sup>	104701m <sup>2</sup>	8387m <sup>2</sup>	42421m <sup>2</sup>	32188m <sup>2</sup>
TOPLAM ALANA ORANI; %	%100	%55,7	%4,6	%22,6	%17,1

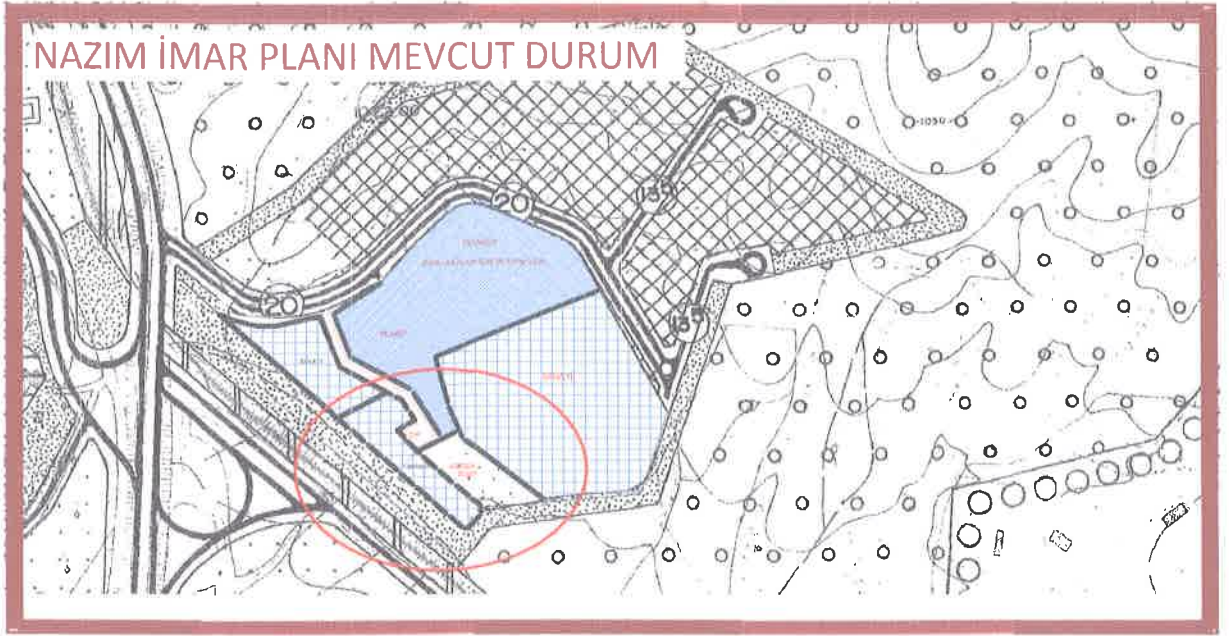


(UYDU FOTOĞRAFI)

Söz konusu çalışma alanı mevcut Elazığ Hayvansal Ürünler O.S.B. alanı içerisinde bulunmaktadır. Çalışma alanı ada=5053 parseller=10-11 nolu parsellerin bulunduğu alanda bir yer değişikliği amaçlı çalışma olup 11 nolu parsel 3235 m2 bir alana sahip olan arıtma tesis alanı olup 10 nolu parsel ise 4763m2 alana sahip sanayi tesis alanı durumundadır.



(1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI MEVCUT DURUM)



(1/5000 NAZIM İMAR PLANI MEVCUT DURUM)

## ÖNERİ PLAN

İmar Planı değişiklikleri; İmar planlarının kent mekânına indirgenmesi aşamasında ortaya çıkan sorunların giderilmesini amaçlamaktadır. Yapılan değişiklik fonksiyonel bir çalışmadır.

Yapılan plan çalışmasında; Mülkiyet yapısı ve mevcut imar planı kararları dikkate alınıp söz konusu parsellerde işlev değişikliğine gidilmiştir bu yapılırken de şehircilik kriterleri, mevcut durum ve kullanılabilirlik yani hayvansal ürünler organize sanayi bölgesinin işlevini yürütebilmesi ve işlevselliğini arttırmaya çalışılması amaçlanmıştır. Yapılan değişiklikte sadece yer seçiminden doğan sıkıntının giderilmesi ve talepler doğrultusunda ortaya çıkan sanayi alanı ihtiyacını uygulanabilir bir alanda gidermek amaçlanmıştır.

Yapılan çalışma alanı mevcut Elazığ Hayvansal Ürünler O.S.B. alanı içerisinde bulunmaktadır. Çalışma alanı H.Ü.O.S.B. alanının güney kısmında bulunan yaklaşık 3235m<sup>2</sup> alana sahip arıtma tesis alanı ve onun güneyinde bulunan yaklaşık 4763m<sup>2</sup> lik sanayi tesis alanı arasında bir yer değişikliğine gidilerek kadastral duruma ve kullanım şekline daha uygun bir hale çevirmek amaçlanmaktadır.

Çalışma alanı içerisindeki 11 nolu parselin bulunduğu alanda 3235m<sup>2</sup> arıtma tesis alanı daha güneyde komşusu olarak bulunan 10 nolu parsel alanına taşınmış teknik altyapı alanı olan arıtma tesis alanı m<sup>2</sup> si aynen korunmuş olup sadece yer değişikliğine gidilmiş ve bu değişiklik yapılırken paftalara işlendiği şekilde bir düzenleme yapılmıştır.

Yapılaşma kararları ve kullanım kararları aynen korunmuş sadece bir yer değişikliği ve bu esnada ortaya çıkan kadastral duruma göre bir alansal düzenleme yapılmıştır.

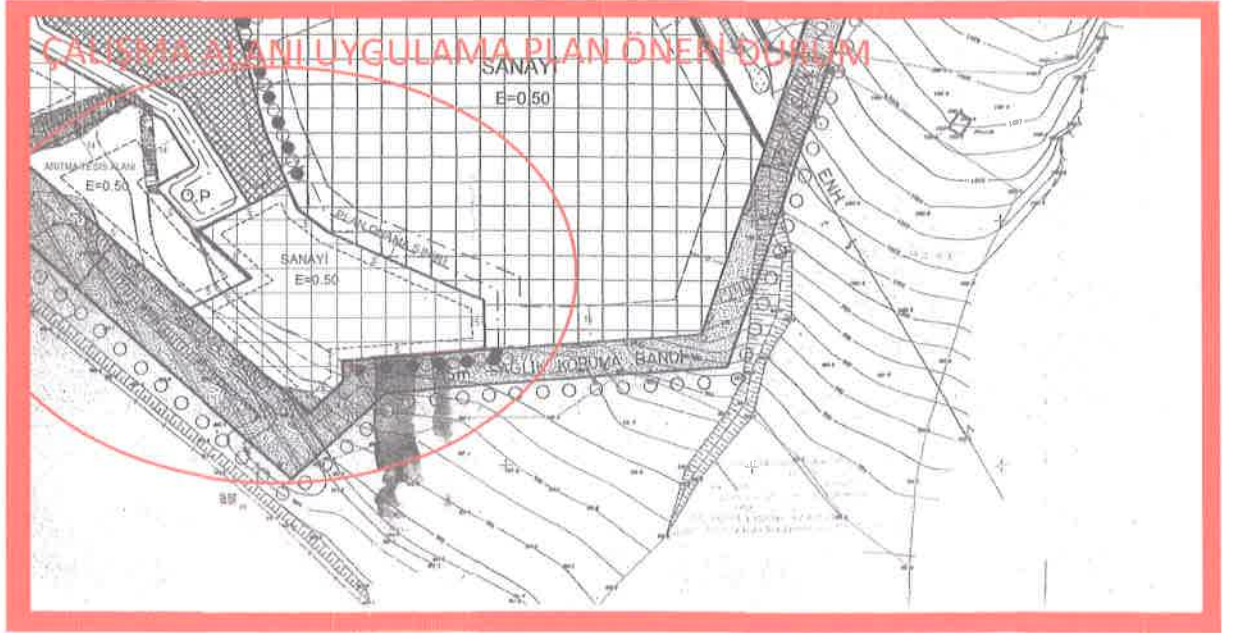
Yapılan bu düzenleme nazım imar planına işlenmiştir ve yapılaşma detayları üst ölçek plana uymak kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama planda belirlenmiştir.



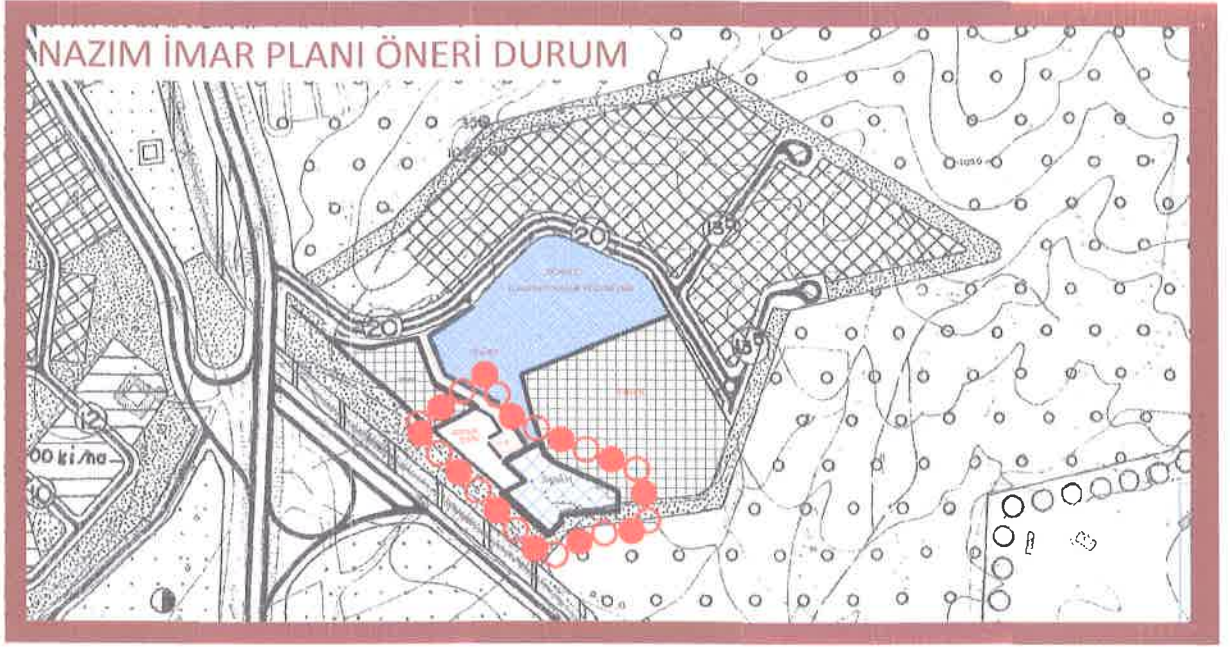
Bu plan Hayvansal Ürünler Organize Sanayinin mevcut şartları ve istekleri göz ününde bulundurularak planın mekana yansımısını yani uygulanabilirliğini arttırmak amaçlı yukarıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan çalışmada Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin, imar planı yapımını düzenleyen 70. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrasında OSB mülkiyetinde kalan ve ortak kullanım alanlarından sayılan zorunlu ,idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile arıtma tesisi alanı ve aktif yeşil alanlar için , toplam bölge büyüklüğünün en az %8 'i kadar alan ayrılır ibaresi doğrultusunda bir düzenleme yapılmıştır.

Söz konusu değişiklik ve düzenlemeler planlama kriterleri doğrultusunda ve 3194 sayılı imar kanuna uygun olarak 1/5000 Nazım İmar Planı paftasına 29-M ve 1/1000 Uygulama İmar Planı paftaları olan , 29M-IIId paftalarına işlenmiştir;



(1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİ DURUMU)



(1/5000 NAZIM İMAR PLANI ÖNERİ DURUM)

Planlama öncesi mevcut durum alan kullanım tablosu, yapılan bu değişiklikler doğrultusunda yeniden düzenlenmiş ve herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür;

ELAZIĞ HAYVAN ÜRÜNLERİ OSB ALAN KULLANIM TABLOSU  
(ÖNERİ DURUM)











	TOPLAM ALAN	SANAYİ KULLANIM ALANI	SOSYAL DONATI KULLANIM ALANI	ARAÇ VE YAYA YOLLARINA KULLANILAN ALANI	KORUMA SAĞLIK BANDINA KULLANILAN ALAN (TESCİLDİŞİ ALAN DAHİL)
KULLANIM ALANI; M2	187697m2	104701m2	8387m2	42421m2	32188m2
TOPLAM ALANA ORANI; %	%100	%55,7	%4,6	%22,6	%17,1

# ELAZIĞ HAYVAN ÜRÜNLERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

## UYGULAMA İMAR PLANI

Ö=1/1000

### + LEJAND

	UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	HAYVAN ÜRÜNLERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
	YEŞİL ALAN ve SAĞLIK KORUMA BANDI YEŞİL ALANI (15.00 m. ve 50.00 m.)
	İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI
	ENERJİ NAKİL HATTI ve KORUMA KÜŞAĞI (Sağ ve Sol yönünde 10.00 m.)
	İLDERECE KENT İÇİ YOLLAR (20.00 m.)
	BAĞLANTI YOLLAR (13.50 m.)
	YAYA YOLLARI (2.00 m. ve 10.00 m.)
	OTOPARK

Yapılan plan değişikliği ile teknik sorunların giderilmesi, ihtiyaçların karşılanması ve verilen plan kararlarının mevcut durumla uyuşması amaçlanmıştır. Bunun dışında, mevcut planda yer alan imar planı kararları korunmuştur.

#### PLAN NOTLARI:

1. Hayvan Ürünleri Organize Sanayi Alanında dışacak sanayi parsellerinde E=0.50 olacaktır.Yapı yüksekliği günün teknolojik koşullarına göre belirlenecektir.
2. Sanayi parsellerinde yapı yaklaşma mesafeleri: cephe aldıkları yoldan 15.00m, bitişik parsellerden 8m. ve arka cephece 14.20m olacaktır
3. İdari ve Sosyal Tesis Alanı ve Kesimhaneye-Soğuk Hava Deposu alanında parsel sınırlarına yapı yaklaşma mesafesi 10.00m olacaktır.
4. İdari ve Sosyal Tesis Alanında E= 0.40 ve h= 9.50 m. olacaktır.
5. Kesimhaneye ve Soğuk Hava Deposu Alanında E=0.50 dir.
6. Enerji Nakil Hattı geçen parsellerde TEDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır. ENH. Koruma Kuşağı sağ ve sol yönde 10.00m olacaktır.
7. Hayvan Ürünleri Organize Sanayi Bölgesinin Demiryolları ve Elazığ-Bingöl Karayolu yönünde verilen 50m.ve diğer yönlerde 15.00m. verilen Sağlık Koruma Bandı
8. Yapılacak Yapılarda "Deprem Yönetmeliği"ne uyulacaktır.
9. Arıtma Tesisi faaliyete geçmeden sanayi tesisleri üretime geçemez.
10. Planlama Alanı için hazırlanan Jeolojik Etüt Raporun'da verilen önerilere uyulacaktır.

#### İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI:

Bu plan çalışmasında değinilmeyen hususlar hakkında;

- 1) 5807/4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 2 ) Elazığ OSB I. ve II. Bölgelerine ait onaylı plan hükümleri geçerlidir.
- 3 ) Deprem yönetmeliğine uyulması zorunludur.
- 4) Parseller üzerindeki yapılaşmadan önce jeolojik ve jeo-teknik rapor hazırlanması ve bu rapordaki önerilere uyulması zorunludur.

**KARE**  
İMAR PLANLAMA  
Kıvanç BEYARSLAN  
ŞEHİR PLANCISI  
Mehmetpaşa İkn. Hacıtevfik Elendi Sk. No:12/6  
Telefax: 0424.218 98 48 ELAZIĞ  
HAZAR V.D: 1670381298

Kıvanç BEYARSLAN  
Şehir Plancısı  
Dip.No:457  
Oda No:101

