

**DİYARBAKIR TARIMA DAYALI İHTİSAS  
BESİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
123 ADA 2 PARSEL 'E İLİŞKİN  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



**ŞEHİR PLANLAMA  
& MÜHENDİSLİK LTD.ŞTİ.**

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

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

## 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. Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır. Diyarbakır ili, Bağlar ilçesi, Övündüler Mahallesi sınırlarında bulunan planlama alanı yaklaşık 188 ha büyüklüğündedir. Planlama alanının güneyinde Eski Şanlıurfa karayolu, kuzeyinde yeni Şanlıurfa karayolu, doğusunda Övündüler Mahallesi batısında Yiğityolu Mahallesi bulunmaktadır.

Plan değişikliği yapılan 123 ada 2 parsel, Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi içinde, alanın güneybatı bölgesinde, Diyarbakır Şanlıurfa eski karayolunun kuzeyinde yer almaktadır.



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

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ, AMAÇ VE KAPSAMI

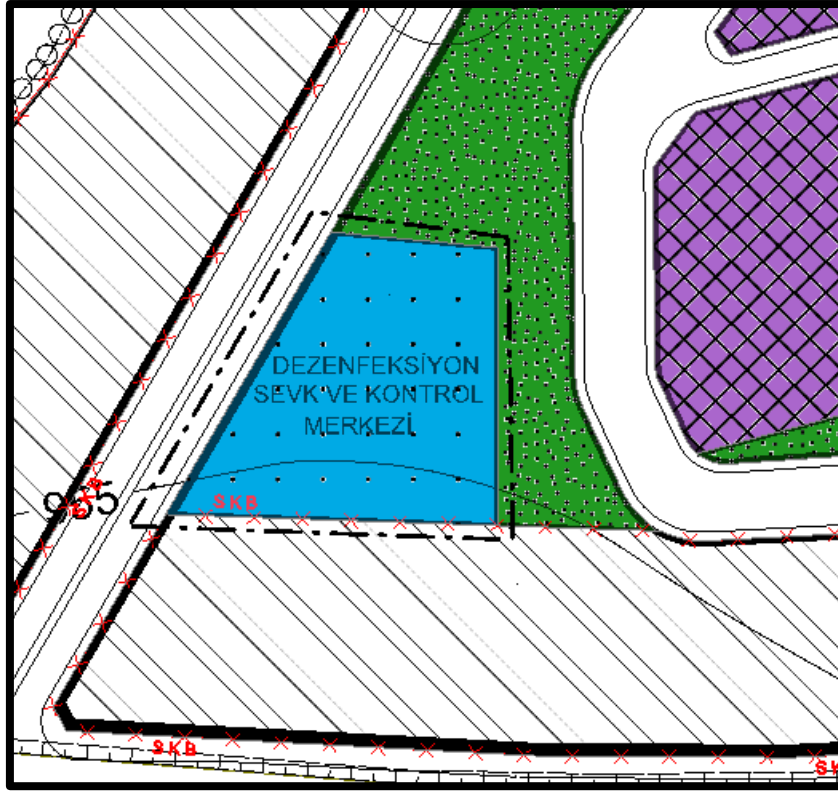
Plan değişikliğine konu 123 ada 2 no'lu parsel Diyarbakır ili Bağlar ilçesi Övündüler Mahallesi tapu kütüğüne kayıtlı olup; 3626,63 m2 büyüklüğündedir.

Plan değişikliğine konu 123 ada 2 no'lu taşınmaz 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planında 'Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi' olarak planlı bulunmaktadır.

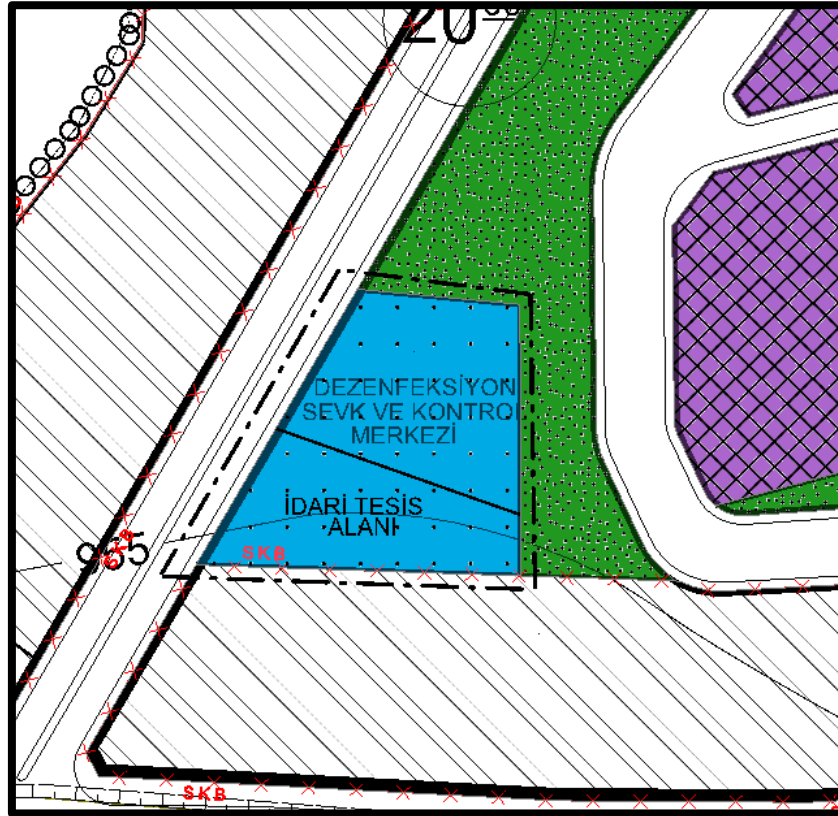
Söz konusu taşınmazın kuzeyinde meri imar planında planlı bulunan "İdari Tesis Alanı"nın çevresindeki mevcut ortalama arazi kotunun altında kalması ve belirlenemeyen yer altı sularına maruz kalması sebebiyle söz konusu alan içerisinde idare binası tesis edilmesi güçleşmektedir. Bu nedenle idare binasına yönelik yerseçimi arayışına gidilmiş ve bunun için en uygun alan olarak 123 ada 2 parsel nolu taşınmaz belirlenmiştir. Yürürlükteki imar planında "Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi" olarak planlı bulunan 123 ada 2 parselin karayoluna yakın oluşu, Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi ana girişine yakınlığı nedeniyle daha ulaşılabilir olması, ziyaretçilerin iç bölgelere gitmek zorunda kalmadan ulaşabileceği yakınlıkta oluşu ve kot ve eğim seviyesi ile genel arazi yapısının daha müsait olması nedeniyle buranın idare binası yapılmak üzere yerseçimi belirlenmiştir. Bu nedenle imar planı değişikliğine gidilmektedir.

## 3. PLAN KARARLARI

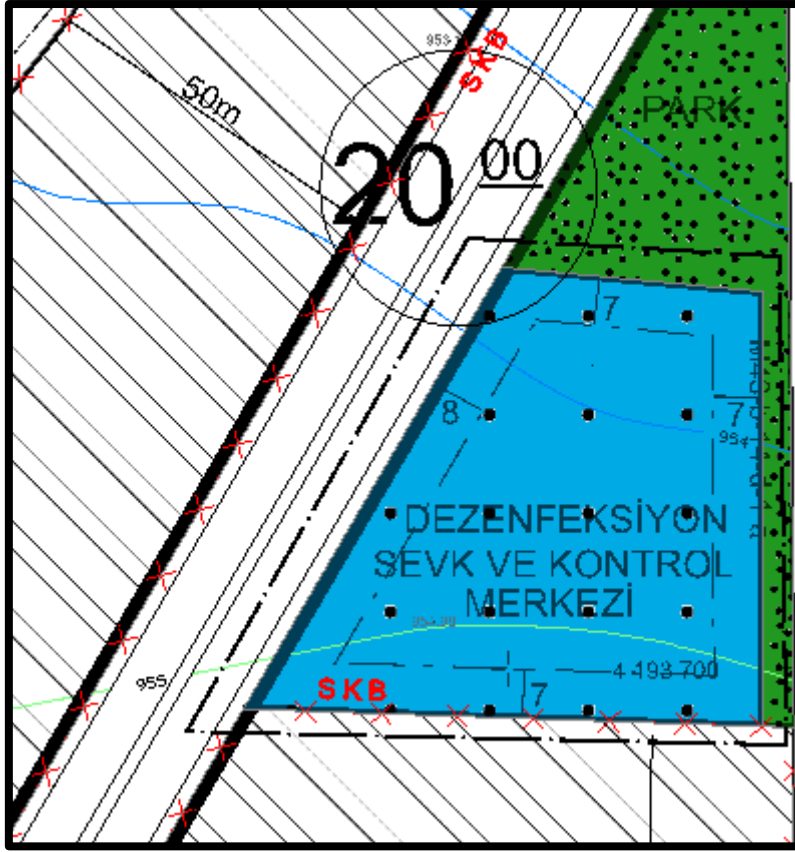
Plan değişikliğine konu olan 123 ada 2 parsel üzerinde Meri İmar Planına göre yaklaşık 3640 m2 büyüklüğünde "Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi" planlı bulunmaktadır. Meri Uygulama İmar Planında 3640 m2 büyüklüğünde "Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi" planlı bulunurken, plan değişikliği sonucunda planlama alanının kuzeyinde 2002,67 m2 büyüklüğünde "Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi" alanı planlanmış ve geriye kalan alanın güneyinde 1637,83 m2 büyüklüğünde "İdari Tesis Alanı" planlanmıştır. Planlama alanında "Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi" ile "İdari Tesis Alanı" içindeki yapılaşma koşulları emsal E:0.40; en çok yapı yüksekliği Yençok:9.50 metre olarak planlanmıştır. Her iki kullanım alanında çekme mesafeleri tüm yönlerden 5'er metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliği sonucunda Diyarbakır Tarıma Dayalı İhtisas Besi OSB alanının genelindeki "Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi"nde 1637 m2 (%0,9) azalma gerçekleşirken buna karşılık "İdari Tesis Alanı" ise aynı büyüklükte 1637,83 m2 artmaktadır (%0,9) (bkz Tablo1). Buna göre yapılan imar planı değişikliği sonucunda sosyal donatı alanları büyüklük ve oransal olarak korunmaktadır. Ayrıca sosyal donatı alanlarının tüm planlama alanı içindeki oranı eşik değer olan %8 değerinin üzerinde olup, bu oran %11,64 seviyesinde bulunmaktadır.



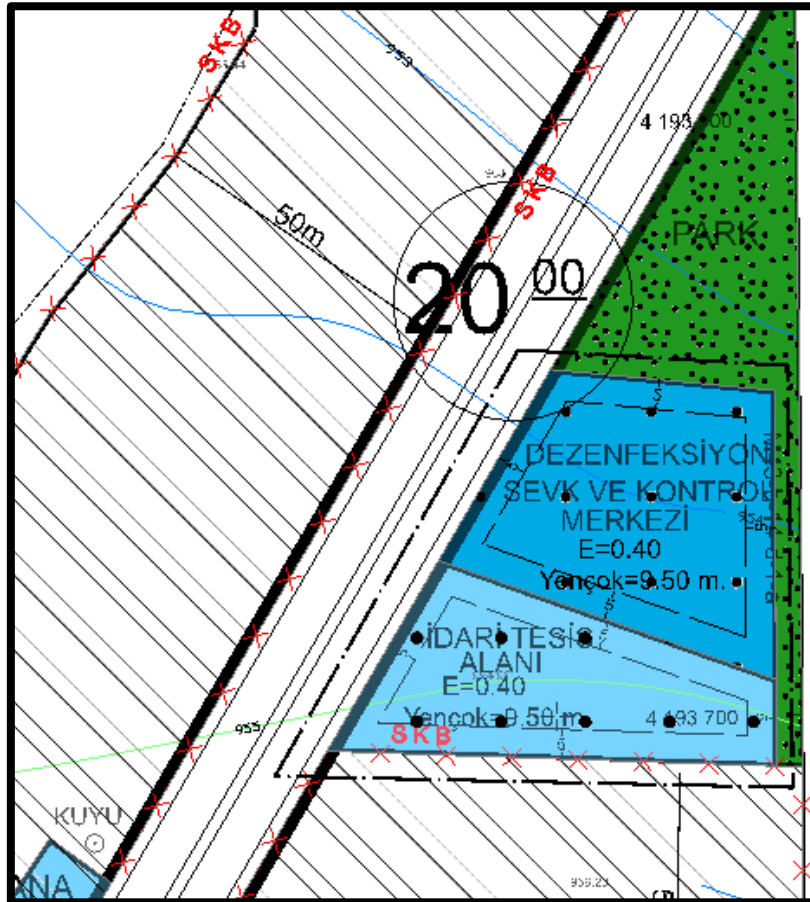
Harita 1: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı



Harita 2: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Harita 3: Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı



Harita 4: Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

KULLANIM ADI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI	
	M2	%	M2	%
BESİ İŞLETME ALANI	836432.56	44.43%	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%
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%
<b>İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI</b>	<b>44052.00</b>	<b>2.34%</b>	<b>45689.83</b>	<b>2.43%</b>
YEŞİL ALANLAR (PARK)	147110.30	7.81%	147110.30	7.81%
<b>DEZENFEKSİYON, SEVK VE KONTROL MERKEZİ</b>	<b>3640.50</b>	<b>0.19%</b>	<b>2002.67</b>	<b>0.10%</b>
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%
<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 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 İnşaatda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
- 11)2827 Sayılı Çevre Kanunu Ve Bu Kanuna Göre Çıkartılan 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)Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nce 08.11.2013 tarihinde onanan Revizyon İmar Planına ait plan notları geçerlidir.