
ŞANLIURFA TARIMA DAYALI İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 103 ADA 1 VE 2
NO'LU PARSEL'E İLİŞKİN İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU
(1/1000 -1/5000)



Şehir Plancısı
Nazlıcan Kömürcüođlu

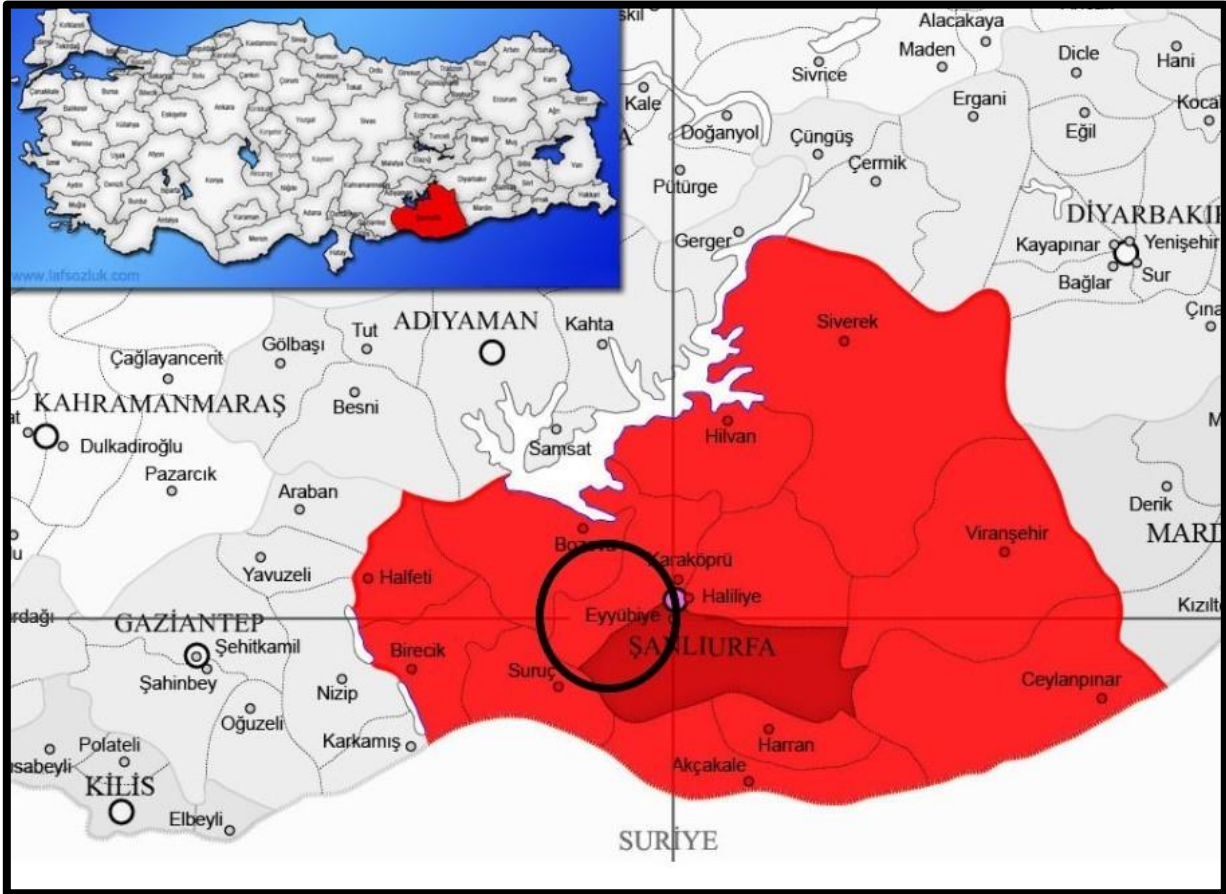
1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1	Üst Ölçekli Plan Kararları	4
2.	PLAN KARARLARI	4
3.	PLAN NOTLARI	8

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

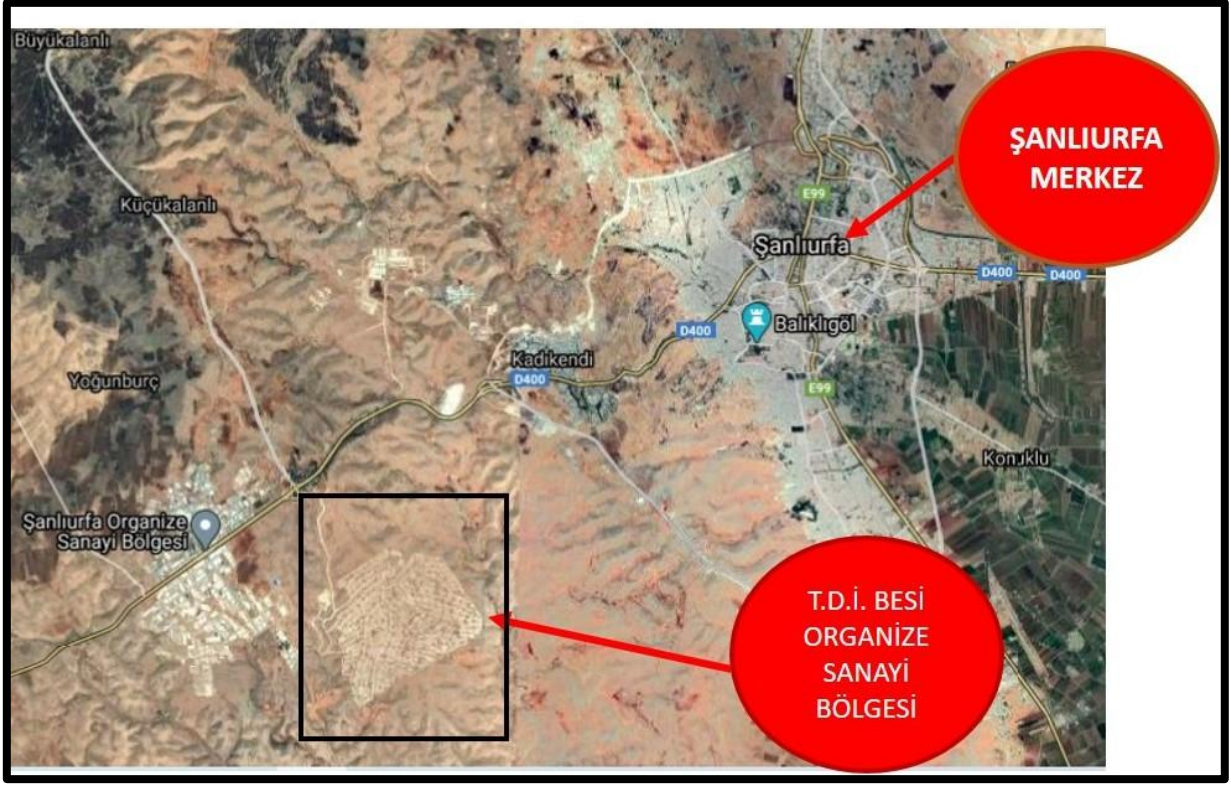
Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesinde yer alan Şanlıurfa'da, çoğunlukla tarımsal ürünlerin işlendiği küçük işletmelerle başlayan sanayi sektörü, bölgedeki diğer potansiyel ürünlerin üretilmeye başlanmasıyla ve konumu itibarıyla hızla büyüyen bir sektör haline gelmiştir. Şanlıurfa, Türkiye'nin güneydoğusunda, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Verimli tarım toprakları sayesinde ortaya çıkan tarıma dayalı ekonomi sonucu bölgede sanayinin başlangıcı olmuştur.

Şanlıurfa'nın kalkınmasında önemli rol oynayan Şanlıurfa Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, Şanlıurfa Eyyübiye İlçe sınırları içerisinde, Şanlıurfa-Gaziantep karayolunun 14. Km sinde yer almaktadır. Merkez ilçenin 14 km batısında bulunan Şanlıurfa Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi 855.39 ha büyüklüğündedir.

Şekil 1: Eyyübiye'nin Ülke ve İldeki konumu



Şekil 2: Planlama alanının Merkez İlçeye göre konumu



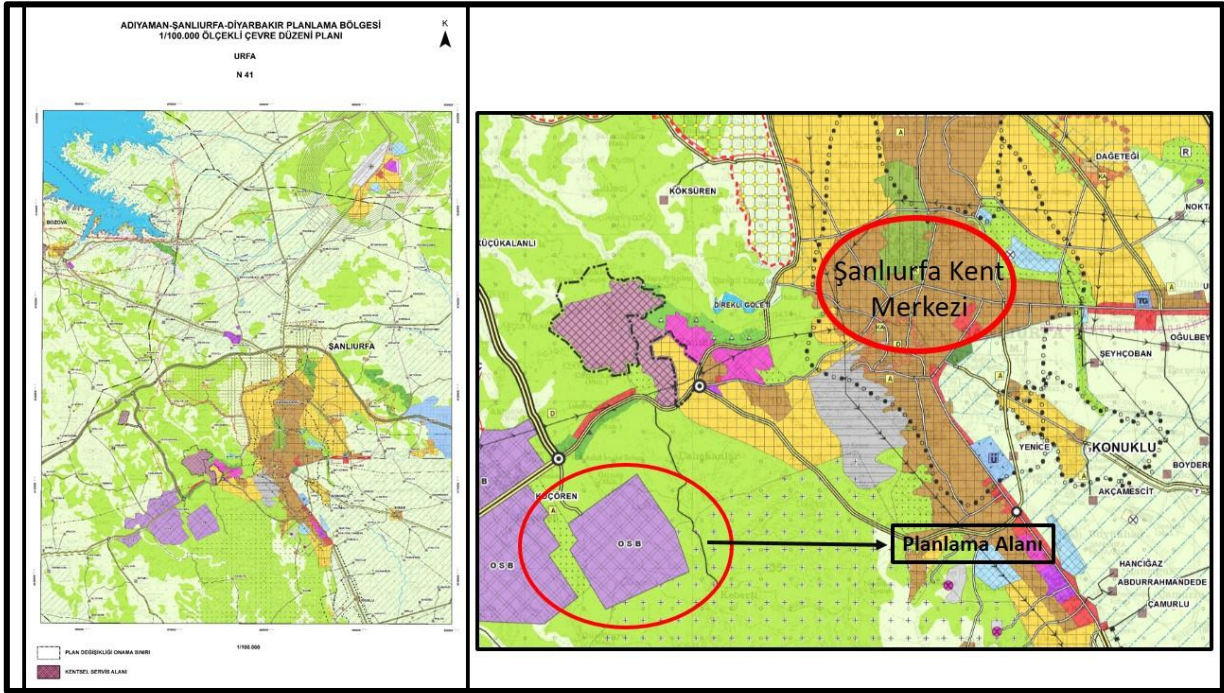
Şekil 3: Planlama Alanı 103 Ada 1 ve 2 Parselin Uydu Görüntüsü



1.1 Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlamaya konu alanda üst ölçekli plan olarak planlama alanının bulunduğu “1/100.000 ölçekli ADIYAMAN-ŞANLIURFA-DİYARBAKIR PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI” bulunmaktadır. Planlama alanı 1/100.000 ölçekli planda Organize Sanayi Bölgesi alanında kalmaktadır. Planlama alanına konu olan N41 Plan Paftası (Şekil 4) ; Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (L42, N39, N40, N41 ve N43 Plan Paftaları, Plan Hükümleri, Plan Değişikliği Açıklama Raporu) 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 06.05.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Şekil 4: Planlama Alanının 1/100000 ölçekli Adıyaman- Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki yeri



2. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan 103 ada 1 no’lu parsel mevcut durumda “Akaryakıt LPG İstasyonu” olarak planlı bulunmaktadır. Plan alanı toplam büyüklüğü 2.112.48 m²’dir. Plan değişikliği yapılacak alanda mevcut çekme mesafeleri Ön: 25, Arka: 10, Yan: 10 m’dir. 103 ada 2 no’lu parsel mevcut durumda “Tır ve Kamyon Garajı” olarak planlı bulunmaktadır. Plan alanı toplam büyüklüğü 19.399.18 m²’dir.

Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi’ne uygun olarak planlama alanı 103 ada 1 parsel Akaryakıt ve LPG İstasyonu için yeterli büyüklüğe sahip değildir. Talep edilen plan

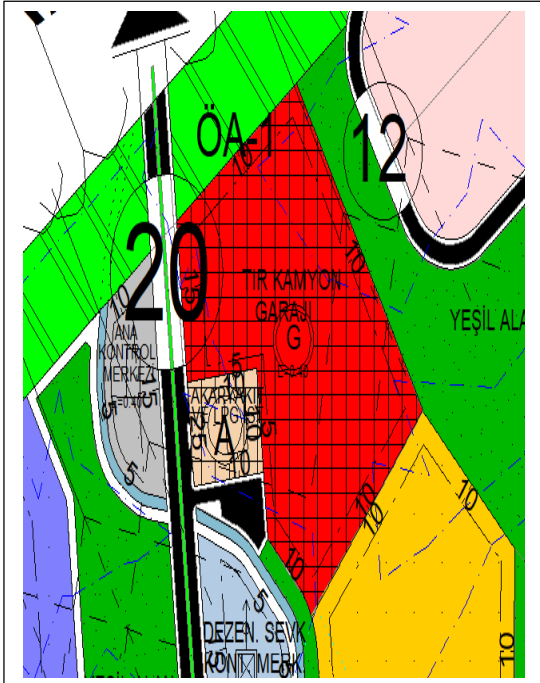
değişikliği "Tır ve Kamyon Garajı" alanının 5000 m²'sinin "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanı olarak değiştirilmesidir. Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesine uygun olarak düzenlenecek olup plan değişikliğinden sonra Akaryakıt ve LPG İstasyonu alanı (160 ada 1 no'lu parsel) 5000 m² büyüklüğünde olacaktır. Planlı bulunan 2.112.48 m² Akaryakıt ve LPG İstasyonu alanı Tır ve Kamyon Garajı alanı olarak değiştirilecek olup plan değişikliği sonrası Tır ve Kamyon Garajı (160 ada 2 no'lu parsel) alan büyüklüğü 16.511.66 m² büyüklüğünde olacaktır.

Plan değişikliği sonrası oluşacak olan "cephe mesafeleri" aşağıda tabloda gösterildiği gibi olacaktır.

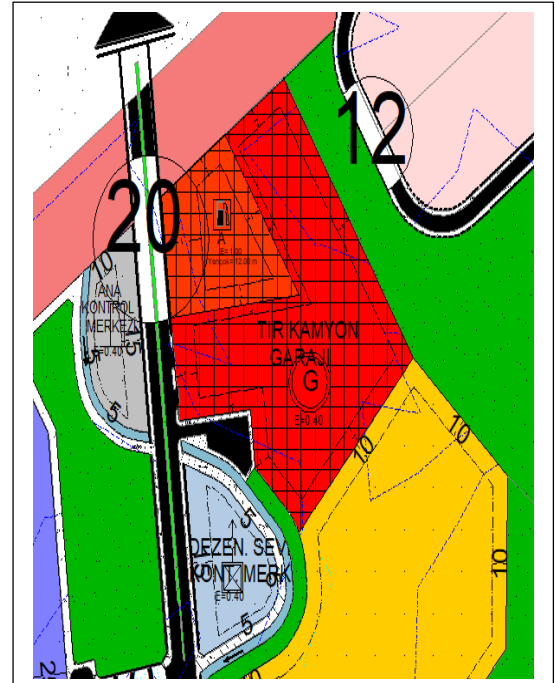
Tablo 1: Cephe Mesafeleri Ölçüleri

Cephe Mesafeleri	Akaryakıt İstasyonu		Tır ve Kamyon Garajı	
	Mevcut Plan	Plan Sonrası	Mevcut Plan	Plan Sonrası
Parsel Cephesi	42.46	58	65.96	50
Parsel Derinliği	49.65	70	108.385	82

MEVCUT DURUM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI



Şanlıurfa Tarıma Dayalı İhtisas Besi OSB alanının genelindeki Akaryakıt İstasyonu Alanı mevcut durumda toplam 2112.48 m² büyüklüğünde ve tüm alanın %0.02'sini oluşturmaktadır. Plan değişikliği sonrasında Akaryakıt İstasyonu Alanı 2.887.57 m² artarak toplamı 5000.00 m²

büyükliğinde olmuştur ve tüm Organize Sanayi Bölgesinin %0.67'sini oluşturmaktadır. Tır ve Kamyon Garajı alanı küçültülmesi sonucunda alanda 2.887.57 m2 büyüklüğünde azalma gerçekleşmiş olup, plan değişikliği sonucunda Tır ve Kamyon Garajı Alanı tüm OSB alanının %0.19'unu oluşturmaktadır (bkz Tablo2).

Tablo 2: Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

KULLANIM ADI	MEVCUT PLAN		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI	
	ALAN(HA)	%	ALAN(HA)	%
BESİ İŞLETME ALANI	539.83	63.11	539.83	63.11
SANAYİ TESİS ALANI	33.90	3.96	33.90	3.96
İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI	6.13	0.72	6.13	0.72
GÜBRE BERTARAF VE ATIK SU ARITMA TESİSİ	17.10	2.00	17.10	2.00
ACİL KESİM ÜNİTESİ	3.67	0.43	3.67	0.43
KARANTİNA ALANI	5.91	0.69	5.91	0.69
TIR VE KAMYON GARAJI	1.93	0.23	1.65	0.19
HAYVAN KLİNİĞİ	2.10	0.25	2.10	0.25
YEM HAMMADDESİ VE VETERİNER İLAÇ SATIŞ TESİSİ	0.75	0.09	0.75	0.09
AKARYAKIT İSTASYONU	0.20	0.02	0.58	0.67
DEZENFEKSİYON, SEVK VE KONTROL MERKEZİ	0.38	0.05	0.38	0.05
ANA KONTROL MERKEZİ	0.31	0.04	0.31	0.04
TEKNİK HİZMET ALANI	3.80	0.44	3.80	0.44
YEŞİL ALAN	110.76	12.95	110.76	12.95
SAĞLIK KORUMA BANDI	49.75	5.81	49.75	5.81
YOLLAR	78.87	9.26	78.87	9.26
TOPLAM	855.39	100.00	855.39	100.00

3. PLAN NOTLARI

1. İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR GEÇERLİDİR.
3. PARSEL BAZINDA DETAYLI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILIP, TEMEL BİÇİMLERİ, YAPI STATİĞİ VE YAPI MALZEMESİ BELİRLENDİKTEN SONRA İMAR DURUMU VERİLECEKTİR.
4. ŞANLIURFA İLİ T.D.İ. BESİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 3. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR. BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARTILAN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ENDÜSTRİYEL KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ISINMADAN KAYNAKLANAN HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, GÜRÜLTÜ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TIBBİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
6. TESİSLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA İSTENİLEN ÇEVRE İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERCE KONTROLÜ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.
7. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLERE TABİ TESİSLER; ÇEVRE BAKANLIĞININ "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" VEYA "ÇED OLUMLU KARARI" BELGESİNİ ALMAK VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYMAK ZORUNDADIR.
8. OSB'NİN ATIK VE TEHLİKELİ ATIKLARININ TOPLANARAK; ARA DEPOLANMASI, TAŞINMASI VE BERTARAF ÜNİTESİ KURULMASI İSTENDİĞİNDE, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR. KATI ATIKLARIN BERTARAFI İÇİN İLGİLİ BELEDİYELERDEN TAAHHÜTNAME YAZISI ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
9. BÖLGEDE KURULACAK TESİSLERİN FAALİYETLERİ SIRASINDA, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU İLE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10. YÜZEY SULARININ TOPLANMASI İÇİN GEREKLİ KANALLAR PARSELLERİN GERİ ÇEKME MESAFESİ İÇİNDEN GEÇİRİLEBİLİR.
11. BÖLGENİN TABAN SUYU VE YÜZEYSEL SULARIN DRENAJINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASI VE ATIK SULARIN ARITILDIKTAN SONRA TAHLİYE KANALINA BAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
12. OSB SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARIN MÜLKİYETİ OSB TÜZEL KİŞİLİĞİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
13. OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
14. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

