

---

ŞANLIURFA TARIMA DAYALI İHTİSAS  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 160 ADA 1  
NO'LU PARSEL'E İLİŞKİN İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU  
(1/1000 -1/5000)



Şehir Plancısı  
Nazlıcan Kömürcüođlu

---

## İÇİNDEKİLER

<b>1.</b>	<b>GİRİŞ .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Amaç ve Kapsam.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Planlama Alanının Şanlıurfa İli İçindeki Yeri ve Önemi .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Üst Ölçekli Plan Kararları .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ, AMAÇ VE KAPSAMI .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>PLAN KARARLARI .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>PLAN NOTLARI .....</b>	<b>9</b>

## 1. GİRİŞ

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.

Bölgenin kalkınmasında önemli rol oynayan Şanlıurfa Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi, Şanlıurfa İli, Eyyübiye İlçesi sınırları içerisinde, Şanlıurfa İl merkezine 14 km batı yönünde Çalışkanlar Mahallesi sınırları arasında yer almaktadır. Alan 855 ha büyüklüğündedir. Hazırlanan imar planları 1/5000 ölçekli plan değişikliği nazım imar planı plan notu değişikliği ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği uygulama imar planı plan notu değişikliğinden oluşmaktadır.

### 1.1 Amaç ve Kapsam

Plan çalışmasının amacı; 15/04/2000 tarihli, 24021 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve 16/04/2020 tarihli, 31101 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği"nde yer alan sanayi parsellerinde yapılaşma koşullarının, Yönetmeliğe göre emsal değeri, OSB büyüklüğünün en az %10'u kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde E=1.00 olarak önerilmesi ve planlama alanı içerisinde bulunan bazı sanayi parsellerinde yapılan değişikliklerin (yer değişikliği, tevhid, ifraz) OSB Uygulama Yönetmeliğine uygun olacak şekilde düzenlenmesidir.

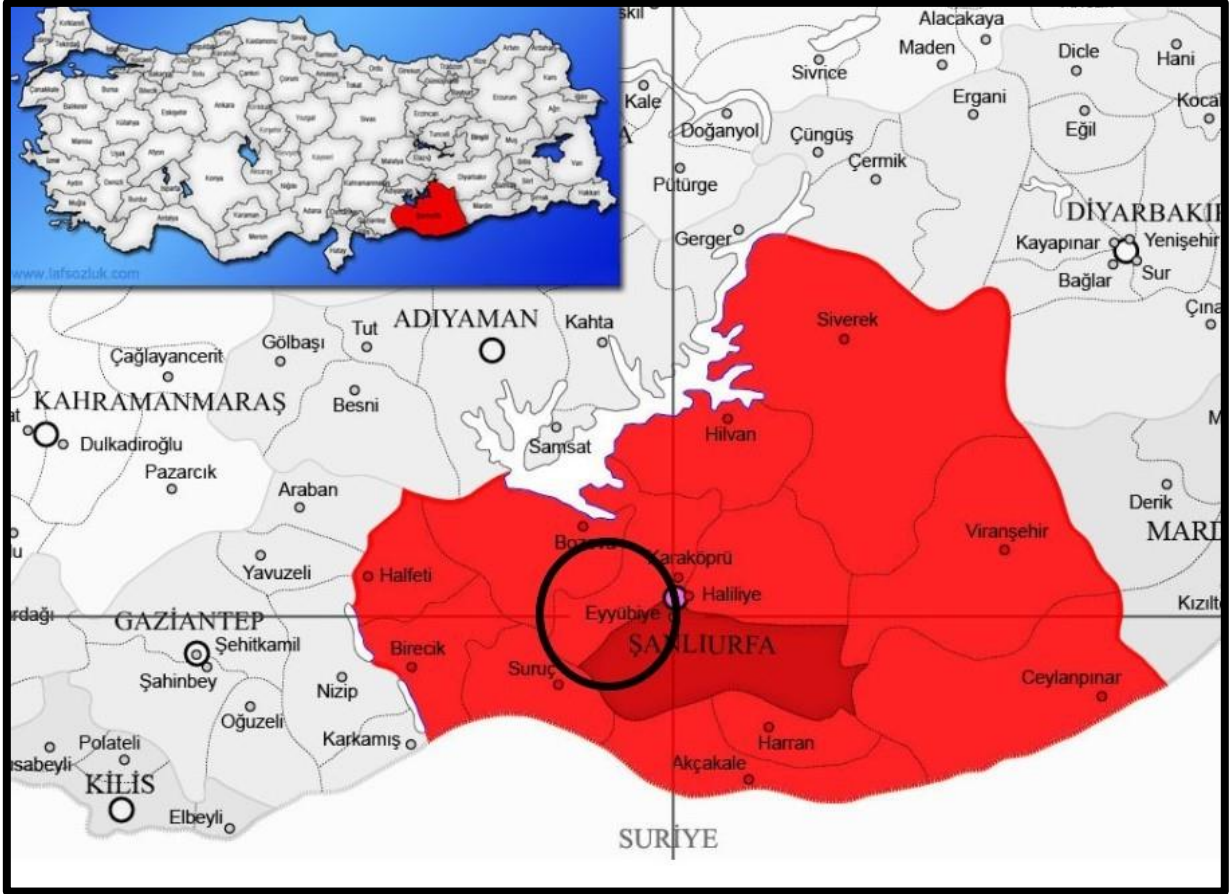
Hazırlanan imar planları 1/5000 ölçekli plan değişikliği nazım imar planı ile plan notu değişikliği ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği uygulama imar planı ile plan notu değişikliğinden oluşmaktadır.

### 1.2 Planlama Alanının Şanlıurfa İli İçindeki Yeri ve Önemi

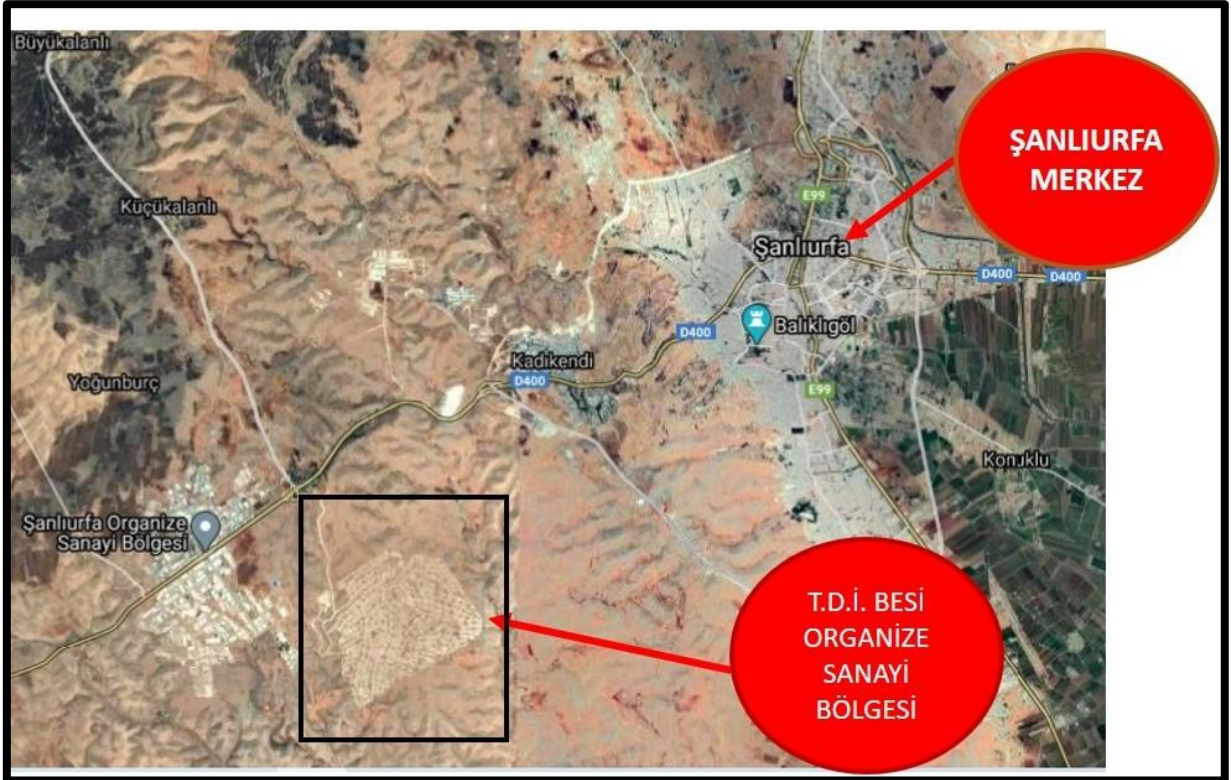
Şanlıurfa, Türkiye'nin güneydoğusunda, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Verimli tarım toprakları sayesinde ortaya çıkan tarıma dayalı ekonomi sonucu bölgede sanayinin başlangıcı olmuştur.

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 Organize Sanayi Bölgesi 855.39 ha büyüklüğündedir.

*Şekil 1: Eyyübiye'nin Ülke ve İldeki konumu*



Şekil 2: Planlama alanının Merkez İlçeye göre konumu



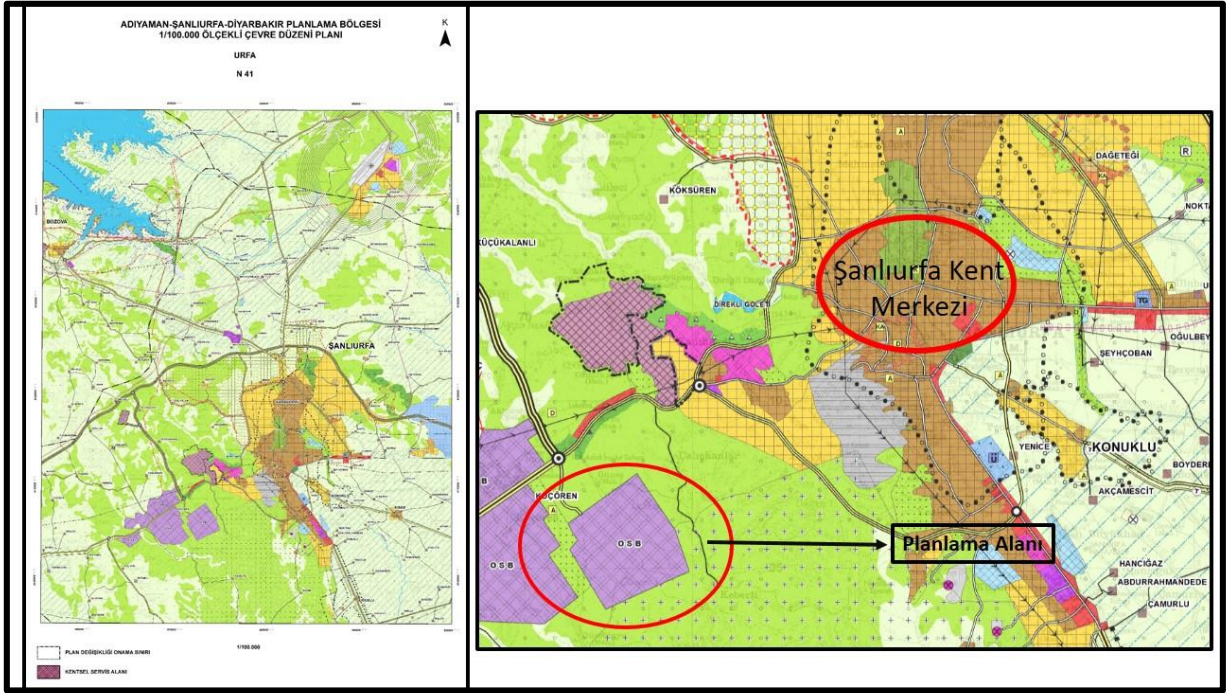
Şekil 3: Planlama Alanı 160 Ada 1 Parselin Uydu Görüntüsü



### 1.3 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 DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ, AMAÇ VE KAPSAMI

Mevcut imar planı genelindeki sanayi tesis alanında çekme mesafelerinin, Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği 28. Maddesinin 1)b) fıkrasına göre; “ işletme parsellerinde ön, yan ve arka geri çekme mesafeleri minimum 5 metre’dir. Ancak iki işletmenin barınakları arasındaki mesafe göz önünde bulundurularak bu mesafeler 5 metre’den fazla planlanabilir. Sanayi parsellerinde ise 22/8/2009 tarihli ve 27327 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ekinde yer alan geri çekme mesafelerini gösterir tabloda verilen(tablo1) değerler kullanılır.” Hükmüne göre planda yer alan Sanayi Tesis Alanında yapılacak ifraz işleminden sonra Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği’ne uygun çekme mesafeleri belirlenmiştir.

Tablo 1: Çekme Mesafeleri

Çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırlarından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 - 5000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001- 7000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001-10000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001-20000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001-30000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001-40000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001-50000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001-100000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001- .....	I	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

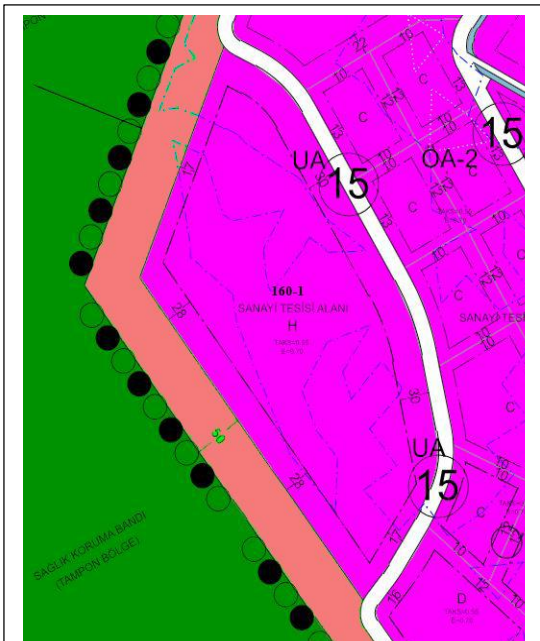
### 3. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan 160 ada 1 no'lu parsel mevcut durumda "Sanayi Tesis Alanı" olarak planlı bulunmaktadır. Plan alanı toplam büyüklüğü 85.042.72 m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliği yapılacak alanda mevcut çekme mesafeleri Ön: 30, Arka: 28, Yan: 17 m'dir. Plan alanında Emsal: Kat Alanları Katsayısı 0.70'dir.

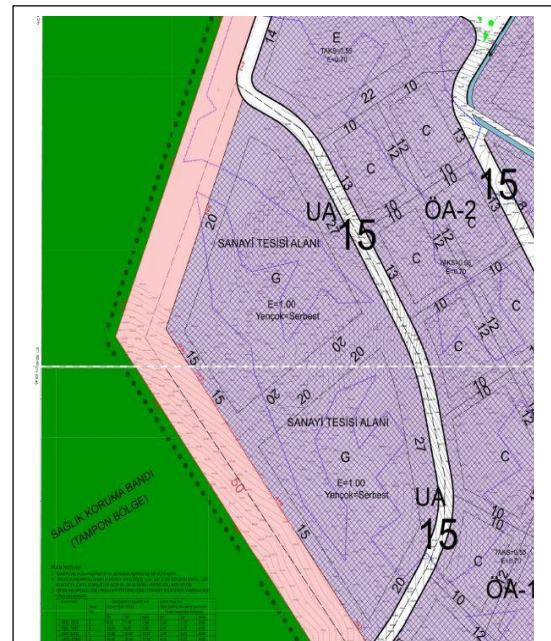
85.042.72 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan sanayi tesis alanında ifraz yapılarak 44.768.970m<sup>2</sup> ve 40.274.640 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan parsel alanları oluşturulacaktır. Oluşacak olan yeni parsel alanlarında Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi'nde mevcut durumda olmayışından ve alanın ihtiyacı doğrultusunda 44.768.970 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan alanda Kesimhane Tesisinin, 40.274.640 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan diğer parselde ise Et Entegre Tesisi alanının kurulması planlanmaktadır.

Yeni oluşacak parsellere uygun olarak çekme mesafeleri Ön: 27, Arka: 15, Yan: 20 m olacak şekilde çekme mesafeleri düzenlenecektir.

### MEVCUT DURUM



### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI



Tablo 2: Çekme Mesafeleri Tablosu

Çekme Mesafesi (m)	Ön	Arka	Yan
Mevcut Durum	30	28	17
Plan Değişikliği Sonrası	27	15	20

Plan değişikliği ile bahse konu olan parselde Sanayi Tesis Alanı sınırında değişiklik yapılmamıştır. Bu sebeple Şanlıurfa Tarıma Dayalı İhtisas Besi OSB alanı genelinde Sanayi Tesis Alanı büyüklüğü ile dağılımında da değişiklik gerçekleşmemiştir.

Tablo 3: Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

KULLANIM ADI	MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İMAR PLANI	
	BÜYÜKLÜK(HA)	ORAN( %)
BESİ İŞLETME ALANI	539.83	63.11
SANAYİ TESİS ALANI	33.90	3.96
İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI	6.13	0.72
GÜBRE BERTARAF VE ATIK SU ARITMA TESİSİ	17.10	2.00
ACİL KESİM ÜNİTESİ	3.67	0.43
KARANTİNA ALANI	5.91	0.69
TIR VE KAMYON GARAJI	1.93	0.23
YEM HAMMADDESİ VE VETERİNER İLAÇ SATIŞ TESİSİ	0.75	0.09
AKARYAKIT İSTASYONU	0.20	0.02
HAYVAN KLİNİĞİ	2.10	0.25
ANA KONTROL MERKEZİ	0.31	0.04
TEKNİK HİZMET ALANI	3.80	0.44



YEŞİL ALAN	110.76	12.95
SAĞLIK KORUMA BANDI	49.75	5.81
YOLLAR	78.87	9.26
TOPLAM	855.39	100.00

#### 4. PLAN NOTLARI

1. İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. SANAYİ ALANLARINDA TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS): 0,55, KAT ALANI KATSAYISI (KAKS): 0.70 OLACAKTIR. CEPHE GENİŞLİĞİ EN AZ 30 M. ,EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2'DİR.
3. ÇEKME MESAFELERİ, OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN BELİRLENEN TABLODAKİ GİBİ UYGULANACAKTIR.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 - 5000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001- 7000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001-10000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001-20000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001-30000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001-40000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001-50000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001-100000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001- .....	I	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

4. SANAYİ PARSELLERİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ(H): YAPILACAK YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
5. SANAYİ PARSELLERİNDE YAPILACAK YAPI, YAPI YAKLAŞMA SINIRINI GEÇEMEZ.
6. SANAYİ İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDA YEM FABRİKASINDAN BAŞKA BİR SANAYİ SEKTÖRÜNDE FAALİYETTE BULUNMASI DURUMUNDA; ÖNCELİKLE FAALİYET KONUSU İLE İLGİLİ TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINACAKTIR VE KONUYA İLİŞKİN ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

7. HER SANAYİ İŞLETMESİNİN OTOPARK VE SOSYAL TESİSLERİ KENDİ ORGANİZE SANAYİ PARSELİ İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR. OTOPARK ALANLARI PLANLANIRKEN OTOPARK MEVZUATINDAKİ KRİTERLER GEÇERLİDİR.
8. TÜM SANAYİ İŞLETMELERDE SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
9. APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR GEÇERLİDİR.
10. PARSEL BAZINDA DETAYLI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILIP, TEMEL BİÇİMLERİ, YAPI STATİĞİ VE YAPI MALZEMESİ BELİRLENDİKTEN SONRA İMAR DURUMU VERİLECEKTİR.
11. 7269 SAYILI YASASININ 2. MADDESİNE GÖRE 22.08.2005 TARİHİNDE ŞANLIURFA İL BAYINDIRLIK İSKÂN MÜDÜRLÜĞÜ VE AFET İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONANMIŞ T.D.İ BESİ OSB ( BESİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ) JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN ÖNLEMLİ ALANLARDA ( ÖA ) ; TEMELİ ETKİLEYECEK YÜZEY VE YERALTI SULARI İÇİN ÇEVRE DRENAJ YAPILACAKTIR. BİNA TEMELLERİ ALTINA UYGUN ÖZELLİKTE ALT TEMEL MALZEMESİ SERİLEREK SIKIŞTIRILMALIDIR. YAPILAŞMA SIRASINDA BİNA OTURUM ALANINA UYGUN DERİNLİKTE VE SAYIDA TEMEL SONDAJİ AÇILARAK, SONDAJLARDAN ALINAN NUMUNELERE ZEMİN VE KAYA MEKANİĞİ LABORATUARINDA (TAŞIMA GÜCÜ, OTURMA MİKTARI, SIVILAŞMA ANALİZİ VE UYGUN TEMEL TİPİ PARAMETRELERİ İÇİN) GEREKLİ DENEYLER YAPILARAK ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANACAKTIR. ÖNLEMLİ ALANLAR: 1 (ÖA1)'DE OLUŞACAK ŞEVLERDEN KAYNAKLANAN PROBLEMLERİ GİDERMEK AMACIYLA KADEMELENDİRME YAPILARAK, ŞEVLER İSTİNAT DUVARI İLE DESTEKLENECEK VE YERÜSTÜ SULARINA KARŞI DRENAJ TEDBİRLERİ ALINACAKTIR. ÖNLEMLİ ALANLAR 2 (ÖA2)'DE ŞEVLER İSTİNAT DUVARI İLE DESTEKLENECEK VE BİNA TEMELLERİ MUTLAKA YAMAÇ MOLOZU KALDIRILDIKTAN SONRA SAĞLAM ZEMİNE OTURTULACAKTIR. YERÜSTÜ SULARINA KARŞI DRENAJ TEDBİRLERİ BU BÖLGEDE ALINMASI ZORUNLUDUR.
12. SAĞLIK BAKANLIĞI TEMEL SAĞLIK HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.12.2004 GÜN / 18383 SAYILI YAZILARINA İSTİNADEN "ALANIN MÜLKİYET SINIRLARINDAN İÇERİYE DOĞRU HER YÖNDEN 50 METRELİK MESAFENİN SAĞLIK KORUMA BANDI OLARAK AYRILMASI, 26.02.2007 GÜN / 75 SAYILI İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ YAZILARINA İSTİNADEN İSE MÜLKİYETTEN 2. OSB'YE DOĞRU 300M

- TAMPON BÖLGE BIRAKILACAK, SAĞLIK KORUMA BANDI VE TAMPON BÖLGE, BÖLGENİN İKLİM VE TOPRAK YAPISINA GÖRE AĞAÇLANDIRILACAKTIR.”
13. 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.
14. 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.
15. TESİSLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA İSTENİLEN ÇEVRE İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERCE KONTROLÜ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.
16. OSB'DEN KAYNAKLANAN EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SULAR SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ ALICI ORTAMA DEŞARJ STANDARTLARINA GÖRE ARITILDIKTAN SONRA DEŞARJ EDİLECEKTİR. ANCAK, SANAYİ TESİSLERİNDEN KAYNAKLANAN ATIKSULARIN KİRLETİCİ PARAMETRE DEĞERLERİ; OSB EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİNE AİT GİRİŞ ATIKSUYU DİZAYN PARAMETRE DEĞERLERİNİN ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE, KATILIMCIDAN, MÜNFERİDEN ÖN ARITMA TESİSİ YAPMASI İSTENECEKTİR.
17. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLERE TABİ TESİSLER; ÇEVRE BAKANLIĞININ “ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR” VEYA “ÇED OLUMLU KARARI” BELGESİNİ ALMAK VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYMAK ZORUNDADIR.
18. 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.

19. SANAYİ PARSELLERİNDE TEHLİKELİ ATIKLARIN GEÇİCİ DEPOLANMASI DURUMUNDA; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
20. BÖLGEDE KURULACAK TESİSLERİN FAALİYETLERİ SIRASINDA, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU İLE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
21. YÜZEY SULARININ TOPLANMASI İÇİN GEREKLİ KANALLAR PARSELLERİN GERİ ÇEKME MESAFESİ İÇİNDEN GEÇİRİLEBİLİR.
22. BÖLGENİN TABAN SUYU VE YÜZEYSEL SULARIN DRENAJINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASI VE ATIK SULARIN ARITILDIKTAN SONRA TAHLİYE KANALINA BAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
23. OSB SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARIN MÜLKİYETİ OSB TÜZEL KİŞİLİĞİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
24. OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
25. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.











