
ŞANLIURFA TARIMA DAYALI İHTİSAS BESİ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 148 ADA 9
NO'LU PARSEL'E İLİŞKİN İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU
(1/1000 -1/5000)



Şehir Plancısı
Nazlıcan Kömürcüoğlu

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 itibariyle hızla büyüyen bir sektör haline gelmiştir.

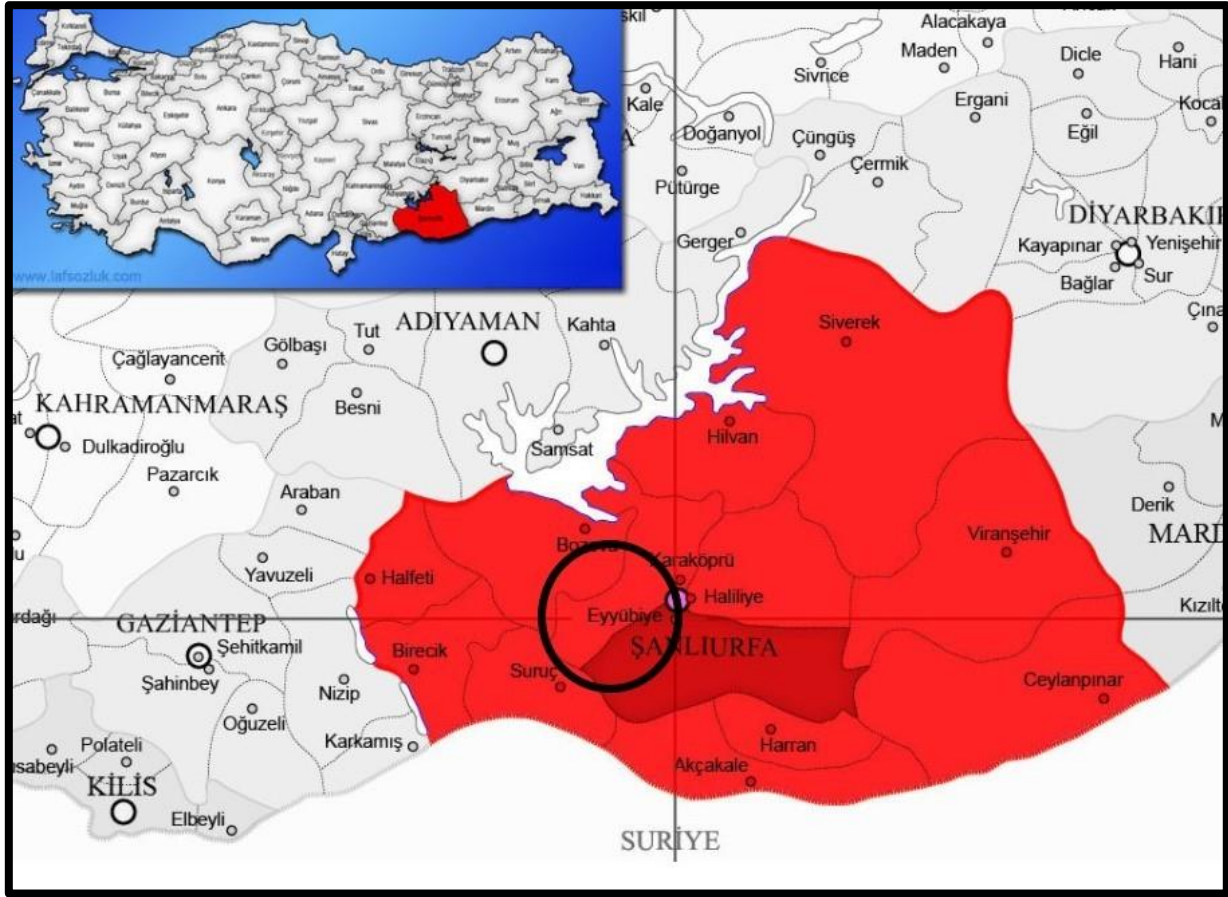
Bölgenin kalkınmasında önemli rol oynayan Şanlıurfa Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi, Şanlıurfa İli, Eyyübiye İlçesi sınırları içerisinde, Şanlıurfa İl merkezine 14 km batı yönünde Çalışkanlar Mahallesi sınırları arasında yer almaktadır. Alan 855 ha büyüklüğündedir. Hazırlanan imar 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 Planlama Alanının Şanlıurfa İli İçindeki Yeri ve Önemi

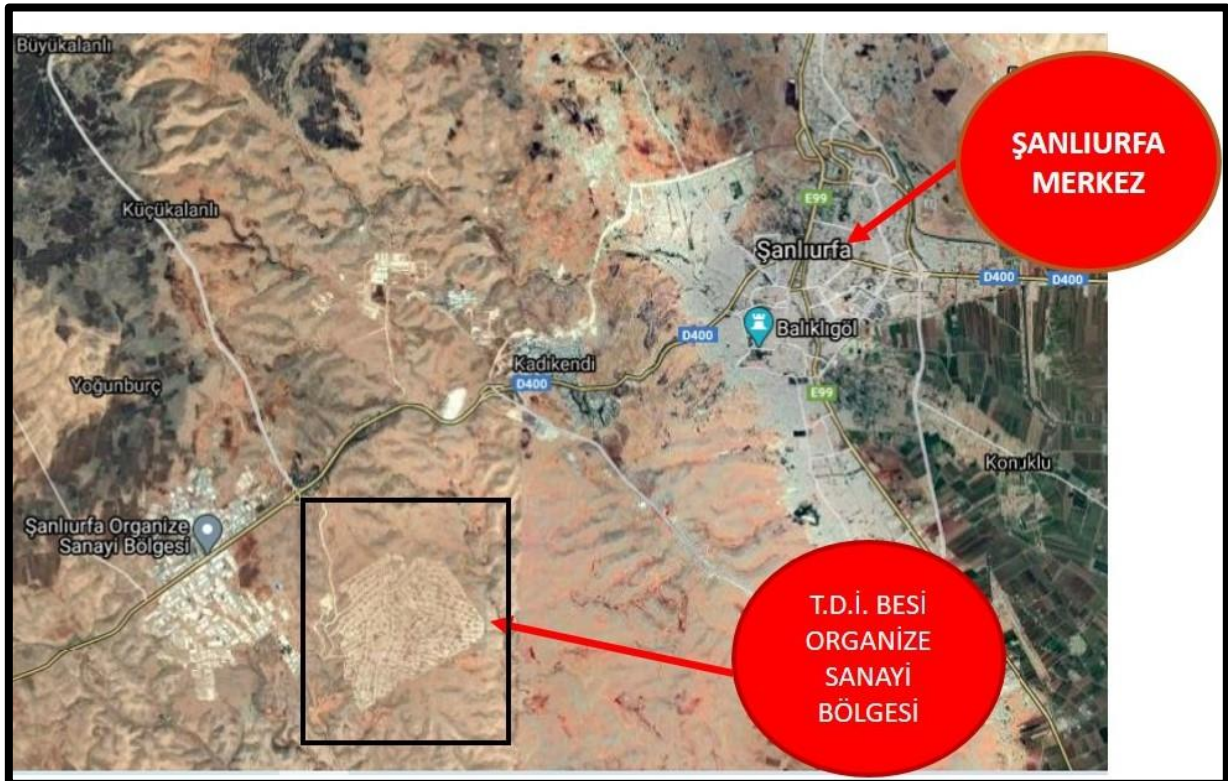
Şanlıurfa, Türkiye'nin güneydoğusunda, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Verimli tarım toprakları sayesinde ortaya çıkan tarıma dayalı ekonomi sonucu bölgede sanayinin başlangıcı olmuştur.

Şanlıurfa'nın kalkınmasında önemli rol oynayan Şanlıurfa Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi, Şanlıurfa Eyyübiye İlçe sınırları içerisinde Çalışkanlar mahallesinde, Şanlıurfa-Gaziantep karayolunun 14. Km sinde yer almaktadır. Merkez ilçenin 14 km batısında bulunan projeye konu alan, 27.07.2004 tarihli Sanayi Ve Ticaret Bakanlığı yer seçim raporunda **830 ha** olarak tespit edilmiştir. Ancak; Planlama yapılırken yapılan sayısallaştırılmada "**Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi**" alanı **855 ha** olarak tespit edilmiştir. Besi Organize Sanayi Bölgesi alanı, mevcut 2. Organize sanayi bölgesi güney doğusunda kalmaktadır. Amaçları farklı olan iki Organize Sanayi Bölgesi etkileşimini önlemek amacı ile 300m sağlık koruma bandı mesafesi "**Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi**" alanı ile **2. Organize Sanayi Bölgesi** alanı arasında kuzey batıda bırakılmıştır. Proje alanının Besi Organize Sanayi Bölgesi sınırından -yer seçim sınırından- iç kısma doğru 50m sağlık koruma bandı bırakılmıştır.

Şekil 1: Eyyübiye'nin Ülke ve İldeki konumu



Şekil 2: Planlama alanının Merkez İlçeye göre konumu



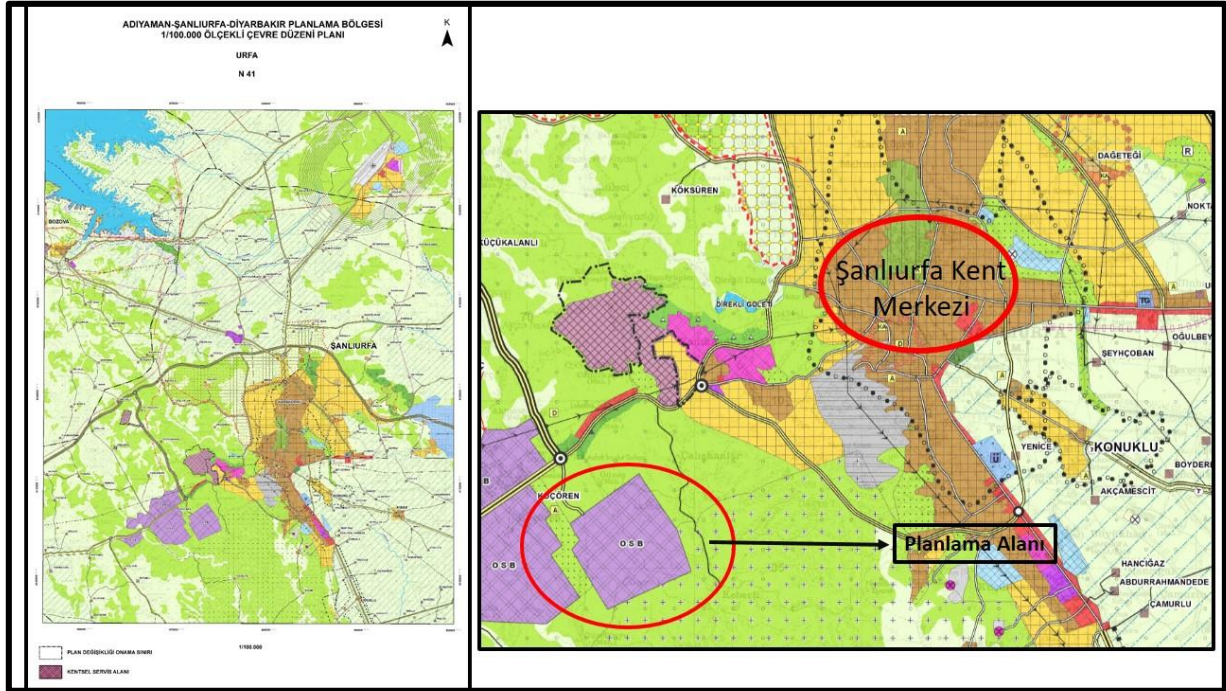
Şekil 3: Planlama Alanı 148 Ada 9 Parselin Uydu Görüntüsü



1.2 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. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliğine konu olan alan Şanlıurfa İli Eyyübiye İlçesi Çalışkanlar Mahallesi 148 ada 9 nolu parselde kalmaktadır. 1/5000 ölçekte N41-D-19-B paftasına, 1/1000 ölçekte N41-D-19-B-1-D, N41-D-19-B-1-C, N41-D-19-B-4-B paftalarına tekabül etmektedir. Söz konusu parselin büyüklüğü toplam 171.000 m² olmakla birlikte tapusundaki kullanım fonksiyonu arsadır. Planlama alanı ulaşımını; Doğusundan 12 metrelik taşıt yolu ile sağlamaktadır. Plan değişikliği yapılacak alanın kent merkezine uzaklığı yaklaşık 13 km dir.

Plan değişikliğine konu olan 148 Ada 9 No'lu parsel mevcut durumda "Gübre Bertaraf ve Atık Su Arıtma ve Biyogaz Enerji Üretim Tesisi Alanı" olarak planlı bulunmaktadır. Geleneksel enerji kaynaklarının tükenebilir nitelikte oluşu ve rezervlerin önümüzdeki yıllarda tükenme boyutlarına ulaşması insanlığı yeni ve yenilenebilir enerji kaynaklarına yöneltmiştir. Günümüzde yeni ve yenilenebilir enerji kaynakları olarak güneş, rüzgâr, biyokütle vb. enerji kaynakları kullanılmakta ve kullanımı artarak devam etmektedir. Anaerobik biyoteknoloji ile biyogaz üretimi, yenilenebilir enerji kaynakları arasında önemli bir yeri olan biyokütleden enerji elde etme yöntemlerinden birisidir.

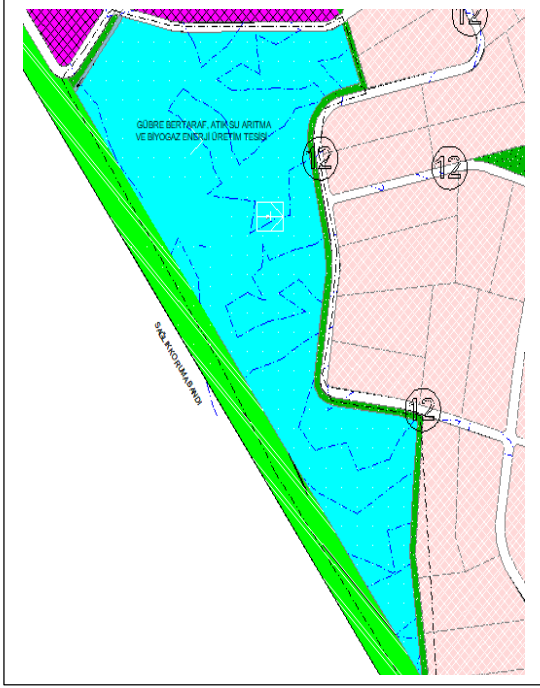
Planlanan Biyogaz tesisinin planlanma amacı ise; öncelikli olarak bölgedeki hayvancılık tesislerinden kaynaklı hayvansal dışkı atıklarının, gıda sektörü tesislerinden kaynaklı atıkların (peynir altı suyu vb) ve tarımsal atıkların (pamuk küspesi vb.) nihai bertarafının sağlanması olup, ayrıca geri dönüştürülebilir enerji kaynağı olan biyogazdan enerji üretilmesidir. Planlanan kapsamda; Biyogaz (4,5 MWe) Tesisi'ne gelecek olan organik içerikli atıkların anaerobik ortamda, biyolojik olarak parçalanması sağlanacaktır. Organik içerikli atıkların biyolojik olarak parçalanması esnasında açığa çıkacak olan biyogaz ise kojenerasyon ünitesinde elektrik ve sıcak su üretimi için kullanılacaktır.

3. PLAN KARARLARI

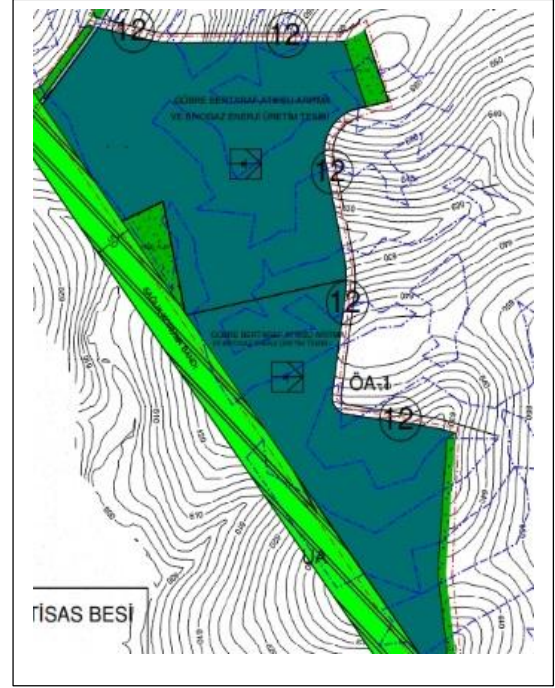
Plan değişikliğine konu olan 148 Ada 9 No'lu parsel mevcut durumda "Gübre Bertaraf ve Atık Su Arıtma ve Biyogaz Enerji Üretim Tesisi Alanı" olarak planlı bulunmaktadır. Plan alanı toplam büyüklüğü 171.000 m²'dir. 148 ada 9 No'lu parsel alanı içerisinde var olan parsel alanında ifraz yapılarak ' 2 adet Gübre Bertaraf ve Atık Su Arıtma ve Biyogaz Enerji Üretim Tesisi Alanı' ve 'Yeşil Alan' planlanacak şekilde yapılmasına yönelik plan değişikliği yapılacaktır. Mevcut durumda parselin sağ tarafında bulunan yeşil alanın 5927.54 m²'lik kısmı parsellerin yoldan mahreç alması için kaldırılıp 148 ada 9 nolu parsel içerisinde planlanmıştır. Yeşil alan büyüklüğünde bir değişiklik olmamıştır. Yapılacak plan değişikliği ile 103.000 m² ve 68.000 m² büyüklüğünde toplamda 171.000 m² büyüklüğünde 2 adet Gübre Bertaraf, Atık Su Arıtma ve Biyogaz Enerji Üretim Tesisi Alanı planlanacaktır.

Gübre Bertaraf, Atık Su Arıtma ve Biyogaz Enerji Üretim Tesisi Alanlarında yeni oluşacak parsellere uygun olarak çekme mesafeleri Ön: 15, Arka: 10, Yan: 10 m olacak şekilde çekme mesafeleri düzenlenecektir.

MEVCUT DURUM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI



Tablo 1: 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,ATIK SU ARITMA VE BİYOĞAZ ENERJİ 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	1.65	0.19	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	0.58	0.67	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

4. 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. 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."
5. 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.
6. 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.
7. TESİSLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA İSTENİLEN ÇEVRE İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERCE KONTROLÜ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.
8. TDİOSB'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; TDİOSB EVSEL VE

- ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİNE AİT GİRİŞ ATIKSUYU DİZAYN PARAMETRE DEĞERLERİNİN ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE, KATILIMCIDAN, MÜNFERİDEN ÖN ARITMA TESİSİ YAPMASI İSTENECEKTİR.
9. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLERE TABİ TESİSLER; ÇEVRE BAKANLIĞININ “ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR” VEYA “ÇED OLUMLU KARARI” BELGESİNİ ALMAK VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYMAK ZORUNDADIR.
10. TDİOSB’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.
11. BÖLGEDE KURULACAK TESİSLERİN FAALİYETLERİ SIRASINDA, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU İLE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. YÜZEY SULARININ TOPLANMASI İÇİN GEREKLİ KANALLAR PARSELLERİN GERİ ÇEKME MESAFESİ İÇİNDEN GEÇİRİLEBİLİR.
13. BÖLGENİN TABAN SUYU VE YÜZEYSEL SULARIN DRENAJINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASI VE ATIK SULARIN ARITILDIKTAN SONRA TAHLİYE KANALINA BAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
14. TDİOSB SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARIN MÜLKİYETİ TDİOSB TÜZEL KİŞİLİĞİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
15. TDİOSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
16. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Şehir Plancısı
Nazlıcan KÖMÜRCÜOĞLU

