

**DİYARBAKIR İLİ BAĞLAR İLÇESİ KAYNARTEPE
MAHALLESİ 975 ADA 267-268-269 PARSELLER
NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Plan Müellifi : Mahmut ÖZKESKİN (F Karne), Abdurrahim ULUSOY (A Karne)

Planlama Bürosu: Arya Planlama

Kasım/2024

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
1.1. GENEL BİLGİLER.....	3
1.2. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	6
1.3. PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ	7
2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	8
2.1. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	8
2.2. DEPREMSELLİK.....	10
2.3. TOPOĞRAFİK ANALİZLER	11
2.4. YÜKSELTİ	11
2.5. BİTKİ ÖRTÜSÜ	12
2.6. İKLİM	13
3. FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ.....	13
3.1. YAPI KAT ADEDİ.....	13
3.2. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	13
3.3. YAPILAŞMA ANALİZİ	14
3.4. MÜLKİYET DURUMU	14
4. DEMOGRAFİK SOSYAL YAPI.....	16
4.1. NÜFUS.....	16
4.2. SOSYO-EKONOMİK YAPI	16
5. PLANLAMA ALANI, MEVCUT DOKU ve ÖNERİ NAZİM İMAR PLANI.....	16
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	16
5.2. 1/5000 MEVCUT NAZİM İMAR PLANI.....	17
5.3. ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI.....	18

Fotoğraflar Listesi:

Fotoğraf 1: İlgili Parsellerin Uydu Görüntüsü(2024).....	3
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Güncel Hâlihazır Verisi(2024)	4
Fotoğraf 3: Alanın Güney Cephesinden Çekilen Fotoğrafı(2024).....	5
Fotoğraf 4: Alanın Kuzey-Doğu Cephesinden Fotoğrafı(2024)	5
Fotoğraf 5: Alanın Kuzey Cephesinden Çekilen Fotoğrafı.....	6
Fotoğraf 6: İlçe İçindeki Ulaşım Ağı	7
Fotoğraf 7: Jeolojik Yapı Analizi.....	8
Fotoğraf 8: Aplikasyon Krokisi(Eylül 2024)	15

Haritalar Listesi:

Harita 1: İl ve İlçenin Haritadaki Konumu.....	7
Harita 2: Türkiye Deprem Haritası(AFAD)	10
Harita 3: Diyarbakır Deprem Haritası(AFAD)	11
Harita 4: Diyarbakır İli Bağlar İlçesi Yükselti Analizi(Özcanlı,M., Benek, S. ve Yetmez, H. Bağlar (2017) Merkez İlçesinde (Diyarbakır) Yükselti Basamaklarına Göre Arazi Kullanımı, Sosyal Bilimler Dergisi Yıl:4, Sayı:15)	12
Harita 5: Hâlihazır Harita Arazi Kullanımı(Dini Tesis).....	14

Planlar Listesi:

Plan 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Alanın Plan İçindeki Konumu.....	17
Plan 2: Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	18
Plan 3: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	19

Tablolar Listesi:

Tablo 1:İle Ait Meteorolojik Veriler(Meteoroloji Genel Müdürlüğü-2024)	13
Tablo 2: Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Fonksiyon Tablosu	17
Tablo 3: Öneri Nâzım İmar Planı Fonksiyon Değişim Tablosu.....	19

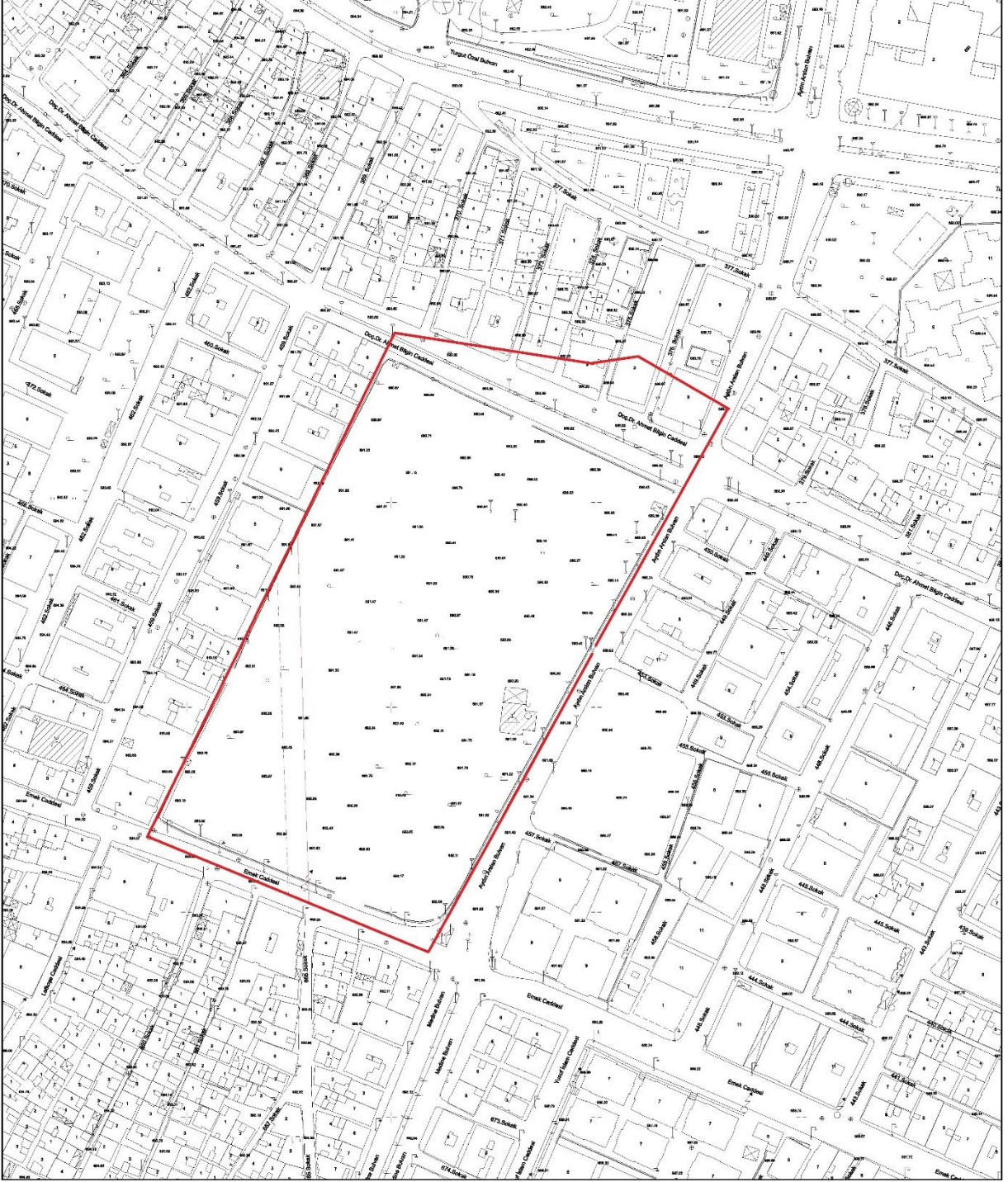
1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. GENEL BİLGİLER

Diyarbakır İli, Bağlar İlçesi, Kaynartepe Mahallesi sınırları içerisinde kalan 975 ada, 267/268/269 parselleri içeren yaklaşık 4.55 hektarlık alan, T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca; 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi, 6306 sayılı Kanunu'nun 6.maddesinin 6.bendi ile aynı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 18 maddesinin 2/a bendi ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Hükümleri kapsamında 26.05.2022 tarihinde re'sen onaylanmış ve 01/06/2022 tarihinde askıya çıkarılmış “Ticaret+ Konut Alanı, Park Alanı, Eğitim Tesisi Alanı ve Yol Alanı” olarak plan değişikliği yapılmıştır. 6 Şubat 2023 Depreminden sonra ilgili alandaki Diyarbakır İl Emniyet Müdürlüğü'ne ait binalar hasar almış olup yıkım kararı getirilmiştir. Alanda sadece şu an depremden dolayı hasarlı olan Dini Tesis bulunmakta olup yapı kullanılmamaktadır. İlgili plan değişikliğinde 36.454 m²'lik alanda plan tadilatı yapılacaktır. Aşağıda ilgili parsellerin bulunduğu alanın son uydu görüntüsü ve hâlihazır verisi verilmiştir:



Fotoğraf 1: İlgili Parsellerin Uydu Görüntüsü(2024)



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Güncel Hâlihazır Verisi(2024)

Alandan çekilen fotoğraflar aşağıda verilmiştir:



Fotoğraf 3: Alanın Güney Cephесinden Çekilen Fotoğrafi(2024)



Fotoğraf 4: Alanın Kuzey-Doğu Cephесinden Fotoğrafi(2024)



Fotoğraf 5: Alanın Kuzey Cephesinden Çekilen Fotoğrafi

1.2. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Diyarbakır İli, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin orta kısmında, El-Cezire de denilen Mezopotamya'nın kuzey batısındadır. Doğudan Batman, Muş; güneyden Mardin, batıdan Şanlıurfa, Adıyaman, Malatya; kuzeyden Elazığ ve Bingöl illeriyle çevrilmiştir.

Bağlar, Diyarbakır il sınırları içinde bulunan bir merkez ilçedir. Nüfusu yaklaşık 400.019'dur(TUİK 2021 Verisi). Diyarbakır'ın en kalabalık ikinci ilçesidir. Daha önceleri bir semt iken yeni çıkan bir kanunla merkez ilçe yapılmıştır. Nüfusun çoğunluğunu çocuk yaşta kişiler oluşturur. Toplam alanı 2004'ten önce 7100 hektar, 2004'te bağlanan köylerle birlikte 34300 hektar olmuştur. İmarlı alanlar bağlanan köyler hariç 2925 hektar ve kişi başına düşen yeşil alan miktarı 0.7 metrekaredir. 5393 sayılı 03.07.2005 tarihli Belediye Kanunu ile Diyarbakır İl İdari sınırları aynı zamanda Büyükşehir Belediye Sınırını ve Mücavir Alan Sınırını oluşturmaktadır. Bağlar ilçe sınırı da aynı zamanda Bağlar Belediyesi Mücavir alan sınırını oluşturmaktadır.



Harita 1: İl ve İlçenin Haritadaki Konumu

1.3. PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Diyarbakır ili devlet yolu toplam uzunluğu 417 km.'dir ve bunun 344 km.'si bölünmüş yol niteliğindedir. Bağlar ilçesi ulaşım altyapısı ve erişilebilirlik açısından güçlü bir yerleşimdir. İlçeye ulaşım karayolu ile sağlanmakla birlikte havayolu bağlantılarına da sahiptir.



Fotoğraf 6: İlçe İçindeki Ulaşım Ağı

İlgili araziler ve alanın doğusunda Aydın Arslan Bulvarı, kuzeyinde Hat Boyu Caddesi, güneyinde Emek Caddesi bulunmaktadır. Diyarbakır İl Emniyet Müdürlüğüne uzaklığı kuşbakışı yaklaşık 350 metredir.

2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

2.1. JEOLojİK YAPI ANALİZİ

Diyarbakır Bağlar Kaynarteppe Mahallesi 975 Ada 267-268-269 sayılı parsellere yönelik 30.09.2021 tarihinde onaylanan (1/1000 ve 1/5000 ölçekli) imar planına esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda(GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları,2021) proje alanının Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak tespit edildiği görülmektedir.



Fotoğraf 7: Jeolojik Yapı Analizi

Bu hususta aşağıda yer alan sonuç ve önerilere varılmıştır:

İnceleme alanında eğimin % 0-10 arasında olduğu ve jeolojisini Orta-Geç Miyosen yaşlı Şelmo Formasyonu Rezidüeli (Tmş)'ne ait birimlerin oluşturduğu alanlardır. Şelmo Formasyonunun (Tmş) rezidüeline ait birimler (kahverenkli kumlu kil, killi kum, kahverengi kil ve kahverengi killi çakıl) "orta-yüksek" şişme derecesine sahip olup, "orta-yüksek" sıkışabilirlik özelliğindedir. Ayrıca yanal ve düşey yönde farklı litolojik özelliklere sahip olduklarından ani oturma ve farklı oturma gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşabileceğinden bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "Ö.A.5.1." simgesiyle gösterilmiştir.

Eğimin % 0-10 arasında olduğu ve jeolojisini Orta-Geç Miyosen yaşlı Şelmo Formasyonu Rezidüeli'ne (Tmş) ait birimlerin oluşturduğu Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme,Oturma vb. Sorunlu alanlar için aşağıdaki önlemlerin alınması önerilir.

Bu alanlarda;

- Parsel bazlı zemin etütlerinde, şişme problemine karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Heterojen ve granüler özelliğe sahip rezidüel birimler için ani ve farklı oturmalara karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yüzey ve yer altı suyu drenajı yapılarak zeminin doğal mukavemetinin korunması gerekmektedir.
- Kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında bulunan kuru ve akar dereler için planlama öncesi DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi "Orta-Düşük" olarak bulunmuştur. Bu alanda yer altı suyuna ve yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde stabilite sorunlarına karşı önlemler alınmalıdır.
- Her türlü kazıdan önce çalışma yapılan parselin yolların ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan veya bu sorunların iyileştirme yöntemleri ile giderilebilecek kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri(şişme,oturma,taşım gücü ,vb.) ve sıvılaşma analizleri, ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.

İnceleme alanında Diyarbakır Terörle Mücadele Şube Müdürlüğü için kullanılan kamu binaları ve lojman binaları ile çevresinde yüksek konutlu binalar ve işyerleri bulunduğundan hiçbir kazının diğer bina temelini etkileyecek ve diğer bina için stabilite sorunu yaratacak şekilde olmaması için kazı önce, kazı esnasında ve kazı soması ilgili Belediyesi kontrolünde gerekli önlem alınarak yapılmalıdır.

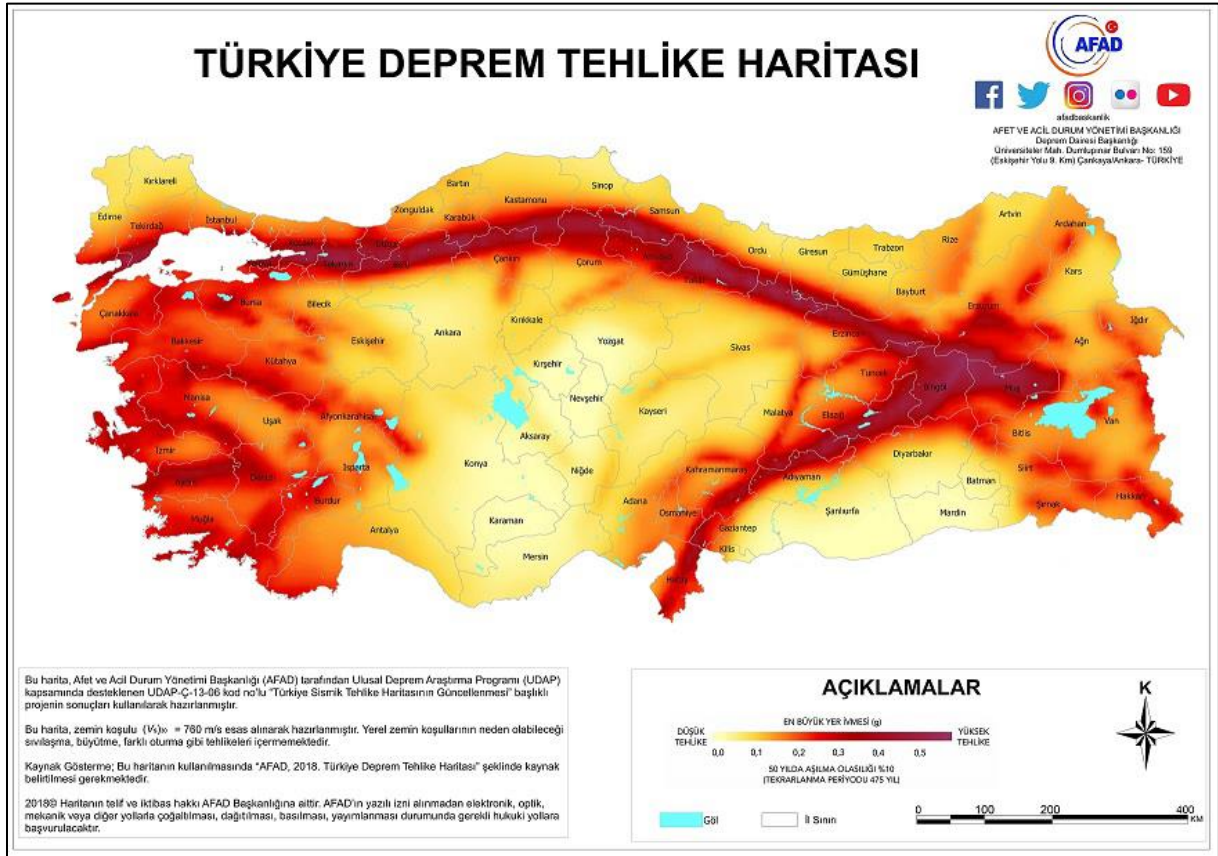
Şelmo formasyonu rezidüeli düşey ve yanal yönde heterojen birim olduğundan temel ve zemin etütlerinde, üst yapının niteliğine göre, temel tipi, temel derinliği, ve temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, ayrışma zonu kalınlığı v.d.) ile yer yer aşırı derecede ayrıışmış yer yer de kırıklı parçalı kumtaşı-kiltaşı-konglomera-çakıtaşı birimlerden dolayı stabiliteyi etkileyecek tüm yükler dahil edilerek stabilite analizleri yapılmalı, alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır. Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yapılan sondajlarda yaklaşık olarak 0.5-15.00m arasında 1; a'tasıhdaki1 derinliklerde gözlenen birimlerin stabilite analizleri yapılarak stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenip uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

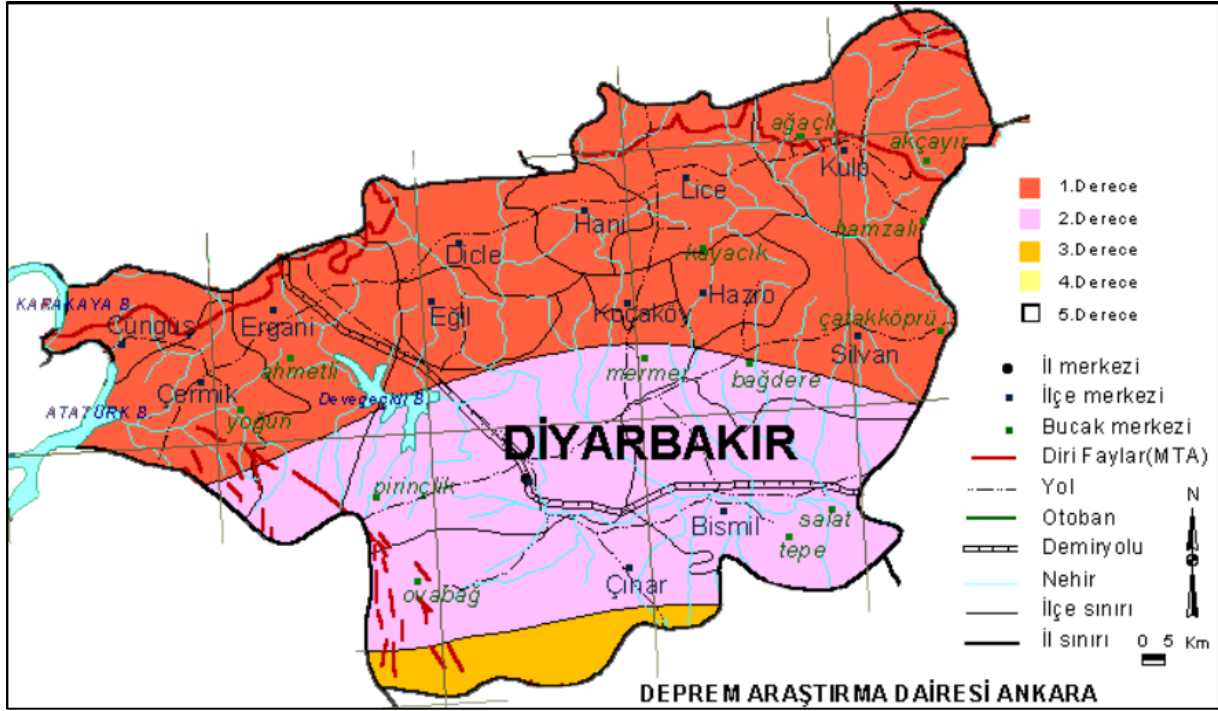
"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018) "hükümlerine uyulmalıdır.

2.2. DEPREMSELLİK

Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı'nın yapmış olduğu, 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Tehlike Haritası çalışmasına göre Diyarbakır İlinin kuzeyinde bulunan Çüngüş, Çermik, Ergani, Dicle, Eğil, Hani, Kocaköy, Hazro, Lice, Silvan ve Kulp ilçeleri 0,2 - 0,3 , ilin güneyinde yer alan Bağlar, Kayapınar, Yenişehir, Çınar, Sur ve Bismil İlçeleri ise 0,0 - 0,1 aralığında yer almaktadır. İmar planı çalışmalarına konu olan Kaynaratepe Mahallesi 975 Ada 267, 268, 269 Parsellerin bulunduğu alan da 0,0 - 0,1 aralığında yer almaktadır.



Harita 2: Türkiye Deprem Haritası(AFAD)



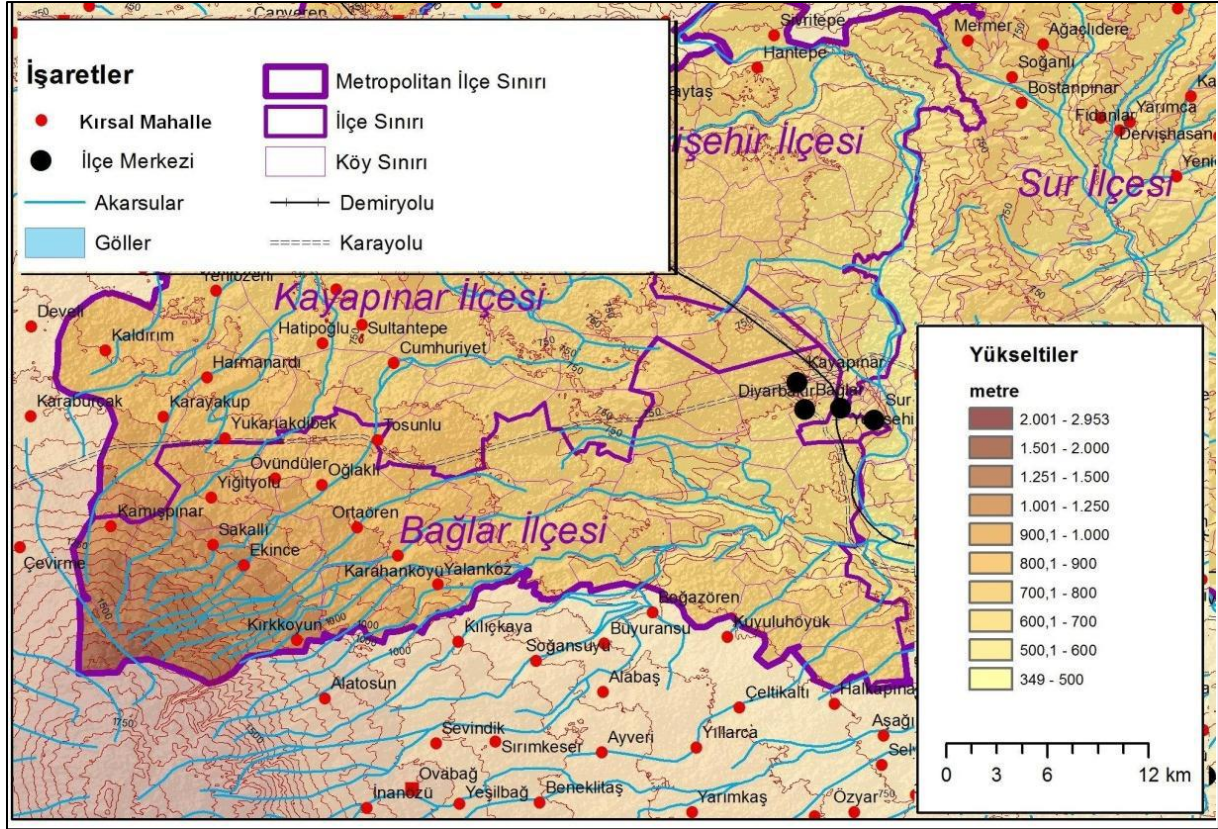
Harita 3: Diyarbakir Deprem Haritası(AFAD)

2.3. TOPOĞRAFİK ANALİZLER

Yüzölçümü 1516200 km² olan Diyarbakir'ın il arazisinin yaklaşık % 37 oranında dağlar, %31 oranında ovalar oluşturmaktadır. İlin denizden yüksekliği 640 metre civarındadır. Yeryüzü şekilleri açısından genelde dağlarla çevrili, ortası hafif çukurlaşmış görünümündedir ve Güneydoğu Toroslar'ın kollarıyla çevrilidir. En yüksek dağı Muş sınırı yakınındaki Andok Dağı'dır (2830 m).

2.4. YÜKSELTİ

Bağlar merkez ilçesinin bu yükselti basamağındaki araziler genel itibari ile Karacadağ volkanik plato düzlüklerinden, bu plato düzlüklerini yarmış Dicle Nehri kollarının oluşturduğu eğimli vadi tabanlarından ve Dicle Nehri'nin vadi tabanına doğru eğimli arazilerden oluşmaktadır. Bu yükselti basamağında tarım alanları ve yerleşmeler geniş yer kaplamaktadır. Bağlar Merkez ilçesinin merkezi kısımlarında bulunan Bağlar şehir yerleşmesi ve Diyarbakir Havalimanı bu basamakta yer almaktadır. 532-700 m yükselti basamağının %62,37'si tarım alanları ile kaplıdır (Tablo 2). Tavşantepe, Sarıdallı, Topyolu, Ağaçgeçit, Batıçanakçı, Çitlik ve Topyolu kırsal mahallelerinin arazilerinin önemli bir kısmı bu basamakta yer almaktadır. Karacadağ eteklerinden kaynağını alan ve Dicle Nehri'ne dökülen Havar Çayı ve kollarının oluşturduğu havza oluştundaki tarım arazileri 532-700 m yükselti basamağındaki tarım arazileridir. Genellikle kuru tarım alanlarının bulunduğu bu kesimde, dönemlik akış gösteren dereler ve yer altı su seviyesinin yüksek olduğu kesimlerde ise kuyularla sulama yapılabilen bağ ve bahçe alanlarına da rastlanmaktadır. 532-700 m yükselti basamağında arazi kullanım bakımından ikinci sırada yer alan ve "diğer" kullanım biçimleri olarak belirlenen taşlık, köy yolu, sanayi ve taş ocağı %6,90'lık bir paya sahip iken, otlak veya mera alanları, yaklaşık %10,35'lik bir paya sahiptir.



Harita 4: Diyarbakır İli Bağlar İlçesi Yükselti Analizi (Özcanlı, M., Benek, S. ve Yetmez, H. Bağlar (2017) Merkez İlçesinde (Diyarbakır) Yükselti Basamaklarına Göre Arazi Kullanımı, Sosyal Bilimler Dergisi Yıl:4, Sayı:15)

Bağlar merkez ilçesi, Karacadağ'ın kuzeydoğu kısmındaki coğrafi konumu nedeniyle doğal ortam şartlarında kısa mesafede değişimlerin gözlendiği; Diyarbakır merkez ilçeleri içinden Kayapınar, Sur ve Yenişehir merkez ilçelerinden ortalama yükseltisi en fazla olan ilçedir. Bağlar ilçesi, 500 metreden 1600 metreye kadar bütün yükselti basamaklarında arazisi bulunan ve yaklaşık 451 km² yüz ölçümüne sahip bir ilçedir. İlçede genel arazi kullanım şekli, jeolojik, jeomorfolojik ve iklimsel ortam özelliklerine bağlı olarak şekillenmekle birlikte yerleşme, nüfus, sanayi, ulaşım, ticaret faktörlerinin de katkısı görülmektedir. Yükseltinin değişimiyle birlikte ilçede yerleşme ve nüfusun zamanla gösterdiği değişim, yürütülen ekonomik faaliyetlerin değişimi ve dağılışı, toprağın üretim ve işlenme yöntemleri, teknolojiye ulaşılan seviye ve bilgi birikimi gibi pek çok faktör arazi kullanımını şekillendirmektedir. Aynı zamanda son yıllarda başta çevre koruma yaklaşımları olmak üzere toprağa dayalı üretimleri yönlendiren plan ve politikaların arazi kullanımında etkili olmaya başladığı görülmektedir.

2.5. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin doğal bitki örtüsü bozkırdır. Bozkır bitki örtüsü Diyarbakır'da da egemendir. Bozkır bitki örtüsü içinde otsu bitkiler daha fazladır. Bunlar ilkbaharda kısa bir süre içinde yeşerip çiçeklenir, ama yağışların kesilmesiyle yaz başında kururlar. Çevredeki dağlar, yer yer meşe ormanlarıyla kaplıdır. Diyarbakır topraklarının %33'ü orman ve fundalık, %40'ı ekili arazi ve %22'si çayır ve meralarla kaplıdır. İlkbaharda bol yeşil bir bitki örtüsü olmaktadır. Yaz aylarında ise dere kenarları dışında her yer bozkırdır, otlar tamamen kurur. Vadilerde söğüt, çınar, ceviz ve kavak ağaçları, yükseklerde ise meşe, ardıç ve yabancı meyve ağaçları yer alır. Ormanlık arazi her ne kadar %33 görülseyse de muntazam ormanlık saha çok azalmıştır.

2.6. İKLİM

Diyarbakır İlinde genel olarak karasal iklim görülmektedir. İlde genel olarak kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçmektedir. İlde ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu ay ortalama 31°C ile Temmuz, en düşük olduğu ay ise 2°C ile Ocak ayıdır. Diyarbakır İlinde yıllık ortalama yağış miktarı 496 mm olup, en fazla yağış Aralık ayında, en az yağış ise Ağustos ayında düşmektedir. Diyarbakır ilinde yağış miktarı ilçeler arasında değişkenlik göstermektedir. Lice İlçesi en çok yağış alan, Çınar İlçesi ise en az yağış alan ilçe durumundadır. Diyarbakır İlinde iklim şartları ve ilin topoğrafik yapısı nedeniyle bitki örtüsü boz kırdır. Boz kırsal hâkimiyeti sebebiyle otsu bitkiler yaygın olmakla birlikte yer yer meşe ağaçları görülmektedir. Orman alanları ilin toplam yüzeyinin onda birini bile bulmamaktadır.

DIYARBAKIR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1929 - 2023)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	1,8	3,7	8,3	13,8	19,3	26,1	31,0	30,5	25,1	17,6	9,8	4,1	15,9
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	6,8	9,2	14,5	20,5	26,6	33,6	38,4	38,3	33,4	25,4	16,4	9,2	22,7
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-2,2	-1,0	2,5	7,0	11,3	16,6	21,7	21,1	16,0	10,1	4,2	-0,1	8,9
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	3,9	4,9	5,6	7,2	9,6	12,1	12,4	11,6	10,0	7,5	5,5	3,9	7,9
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12,25	11,32	11,82	11,21	8,73	2,63	0,46	0,32	1,07	5,74	8,19	11,49	85,2
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	69,7	67,2	67,2	68,3	44,4	8,6	1,3	1,0	5,3	32,5	55,9	71,2	492,6
Ölçüm Periyodu (1929 - 2023)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	16,9	21,8	28,3	35,3	39,8	42,0	46,2	45,9	42,2	35,7	28,4	22,5	46,2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-24,2	-21,0	-14,0	-6,1	0,8	1,8	9,9	11,4	4,0	-1,8	-12,9	-23,4	-24,2
En yüksek ve en düşük sıcaklıkların gerçekleşme tarihini görmek için fare imlecini değerlerin üstüne getiriniz.													
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı				Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar					
20.03.1976 71,6 mm				01.06.1987 35,0 m/sn				30.01.2022 91 cm					

Tablo 1: İle Ait Meteorolojik Veriler (Meteoroloji Genel Müdürlüğü-2024)

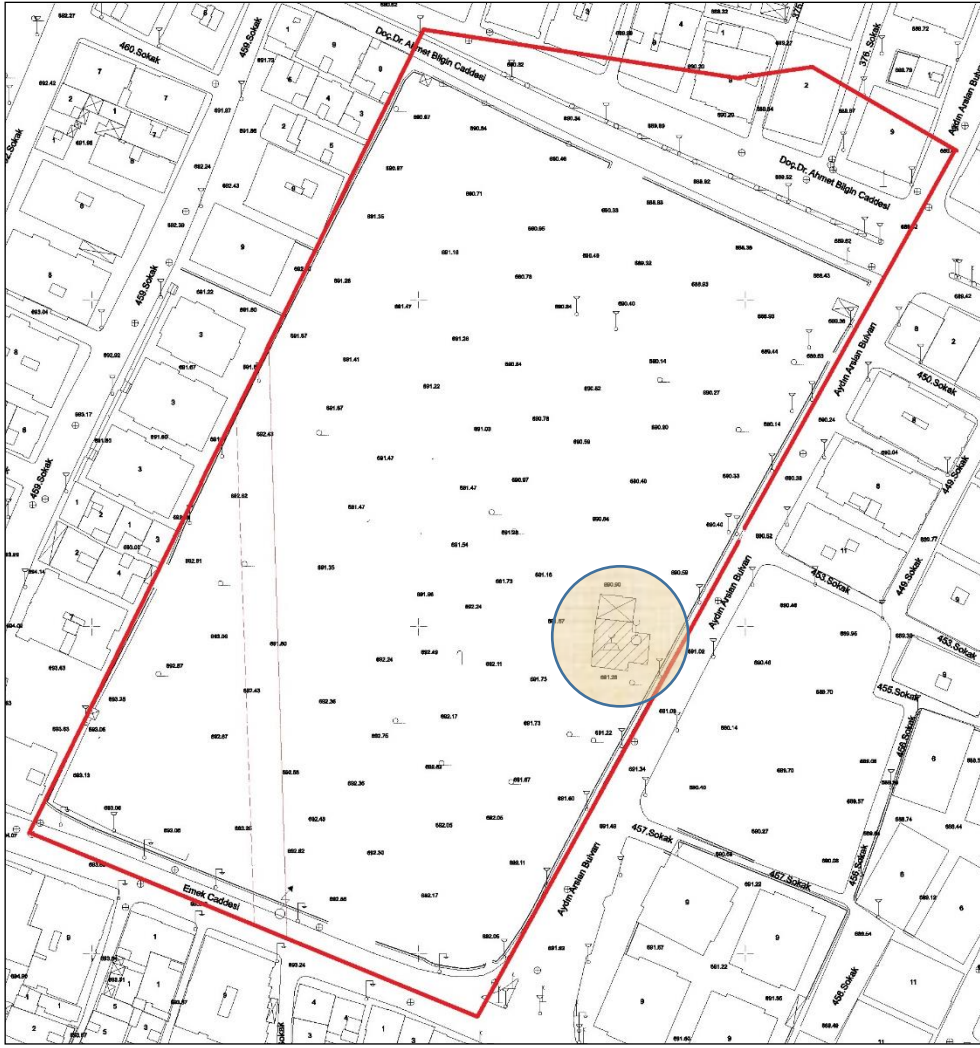
3. FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ

3.1. YAPI KAT ADEDİ

Planlama alanı 6 Şubat 2023 Depremi nedeniyle yapıların hepsi (İbadet Tesis yıkılmamıştır mevcutta) hasar aldığı için yıkılmış olup alan mevcutta kullanılmamaktadır.

3.2. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

İlgili alanda sadece kurum içinde kullanılan ve deprem sonrası hasar alan dini tesis bulunmaktadır.



Harita 5: Hâlihazır Harita Arazi Kullanımı(Dini Tesis)

3.3. YAPILAŞMA ANALİZİ

Plan sınırları içinde sadece hasarlı olan dini tesis bulunmaktadır.

3.4. MÜLKİYET DURUMU

İlgili araziler Diyarbakır İl Emniyet Müdürlüğü adına Mayıs 2022 tarihinden itibaren tahsisli olup aşağıda aplikasyon krokisi verilmiştir:

İli	DİYARBAKIR			DİYARBAKIR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ APLİKASYON KROKİSİ				No	Y	MK				
İlçesi	BAĞLAR							Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındı/Döner Sermaye e-fahşatı				Ek-1
Mah/Köy	KAYNARTEPE							Tarihi	No	Tarihi	No			1.15
Pafta No	58													
Ada No	975													
Parsel No	267-268-269													
Yüzölçümü				Yanıtına Sınır										
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	İç Alan	Dış Alan	Tarihi	No	Tarihi	No						
267 5361 00	5361 58	-0.58	5227.59	5567.85	13.09.2024	533	Muaf	Muaf						
288 1832 00	1743 83	88.17	1419.98	1837.93										
269 38367 00	38362 07	4.93	38107.54	39038.14										
				No		Y		X						
				m		cm		m		cm				
				P.11338		16748 220		21375 721						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339		16780 118		21355 435						
				P.11338		16780 118		21355 435						
				P.11339										

4. DEMOGRAFİK SOSYAL YAPI

4.1. NÜFUS

Bağlar İlçesi, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde, Diyarbakır iline bağlı merkez bir ilçedir. Bağlar ilçesi Diyarbakır'ın en büyük ilçesi olmakla beraber Türkiye'nin de en büyük ilçelerinden biridir.

Bağlar Bölgesi, 1960 öncesi Anadolu kentlerine özgü bağların yer aldığı bir bölge iken 1963'ten başlayarak kurlsız ve denetimsiz biçimde yapılaşmıştır. Başlangıçta hisseli parselasyonlar üzerinden gecekondular niteliğinde kaçak yapılaşma biçiminde süren gelişmeler, göç ve nüfus artışının da baskısı ile kaçak apartman yapımına dönüşmüştür. 1985 sonrası göçün de etkisiyle kaçak yapılaşmaya ilave olarak kırsal alandan gelen nüfus, sur içinde olduğu gibi mevcut yapı stoğunda barınma zorunluluğu ile karşı karşıya kalmıştır.

Diyarbakır Bağlar Belediyesi, 21.12.1993 tarih ve 93/5130 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi'nin ilanının ardından, Sur ve Yenişehir ilk kademe belediyeleri ile kurulmuştur. Bağlar Belediyesi'nin hizmet alanında kurulduğu ilk dönemde toplam 7 mahalle (Alıpınar, Fatih, Kaynartepe, Körhat, Muradiye, Yeniköy, 5 Nisan) bulunmaktaydı. Daha sonra yoğun göçün sonucunda Bağcılar, Yunus Emre, Şeyh Şamil, Selahattin Eyyübi, Mevlana Halit mahalleri oluşmuştur. 2008 yılı mart ayında ise Bağlar ilçe statüsü alarak ilçe belediyesi olarak ilan edilmiştir. 2022 yılı nüfus sayımına göre Bağlar'ın nüfusu 406.471 kişidir.

4.2. SOSYO-EKONOMİK YAPI

İlin ekonomisi temel olarak tarıma dayalı olup, öncelikli olarak hububat üretimi yapılmakta olup, son yıllarda sebze ve meyvecilik de büyük gelişim göstermektedir. Lice ve Kulp ilçeleri Türkiye'nin ipek kozası üretiminde öncü bölgelerinden olup, toplam ülke üretiminin 1/3'ü bu şehirlerden sağlanmaktadır. Bunların yanı sıra, Türkiye'nin en zengin petrol yatakları da Bismil ilçesinin sınırlarında yer almaktadır. Son senelerde en büyük gelişim inşaat sektöründe görülmektedir (TÜİK 2013).

5. PLANLAMA ALANI, MEVCUT DOKU ve ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

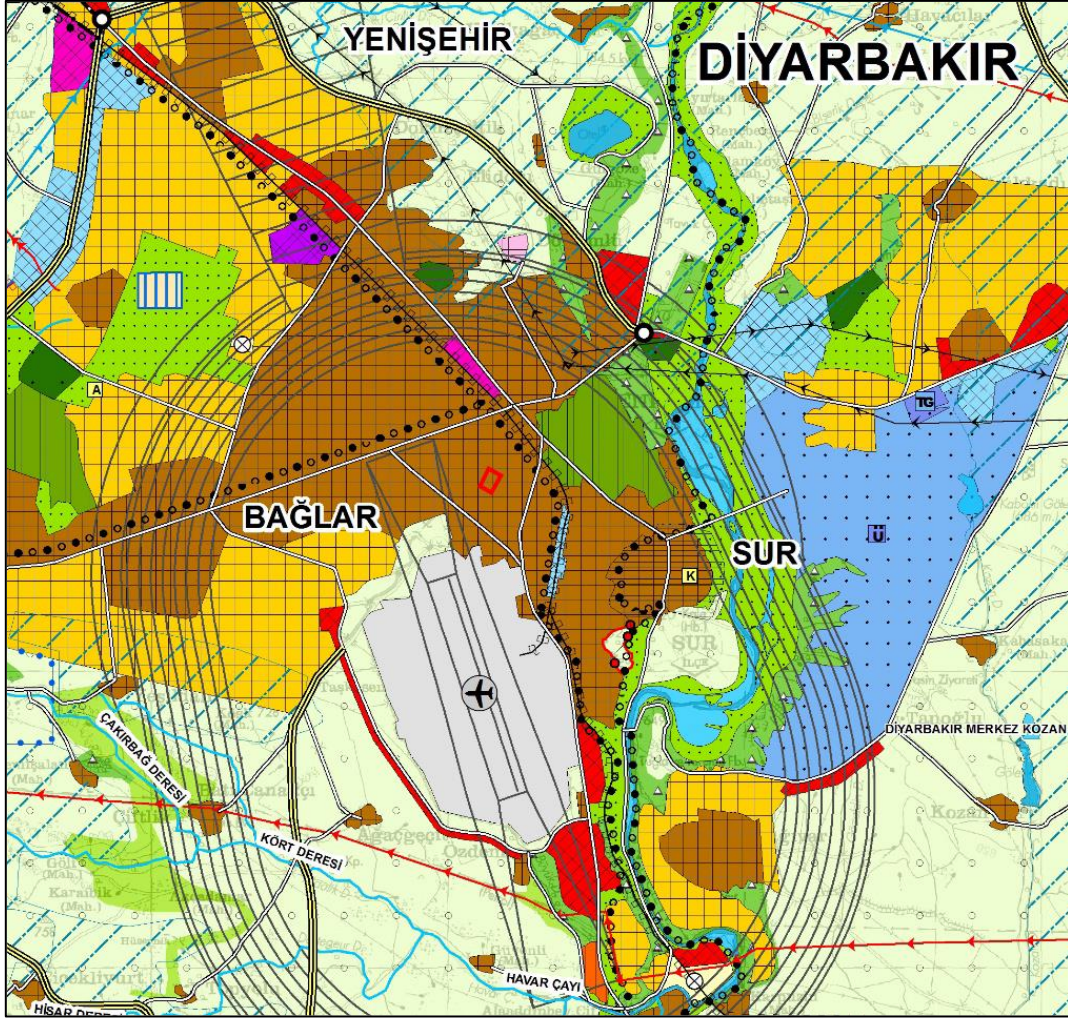
Planlama bölgesinin içinde yer aldığı, 30.10.2012 tarihinde onaylanan Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Paftaları, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporunun 2. askı sonrası itiraz onayı; 644 sayılı KHK'nın 7. maddesi ve 11.11.2008 tarihli ve 27051 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik uyarınca 28.02.2013 tarihinde yapılmıştır.

28.02.2013 tarihinde onaylanan Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Paftaları, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporunun 3. askı sonrası itiraz onayı; 644 sayılı KHK'nın 7. maddesi ve 11.11.2008 tarihli ve 27051 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik uyarınca 02.04.2014 tarihinde yapılmıştır.

M44 Plan paftasında yer alan Diyarbakır Bağlar Bölgesi çeşitli revizelere uğramasının ardından "Kentsel Gelişme Alanı" amaçlı Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000

Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 28.07.2021 tarihinde onaylanarak nihai halini almıştır.

Planlama alanı "Kentsel Yerleşik Alan" olarak görülmektedir. Aşağıda ilgili alan verilmiştir:



Plan 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Alanın Plan İçindeki Konumu

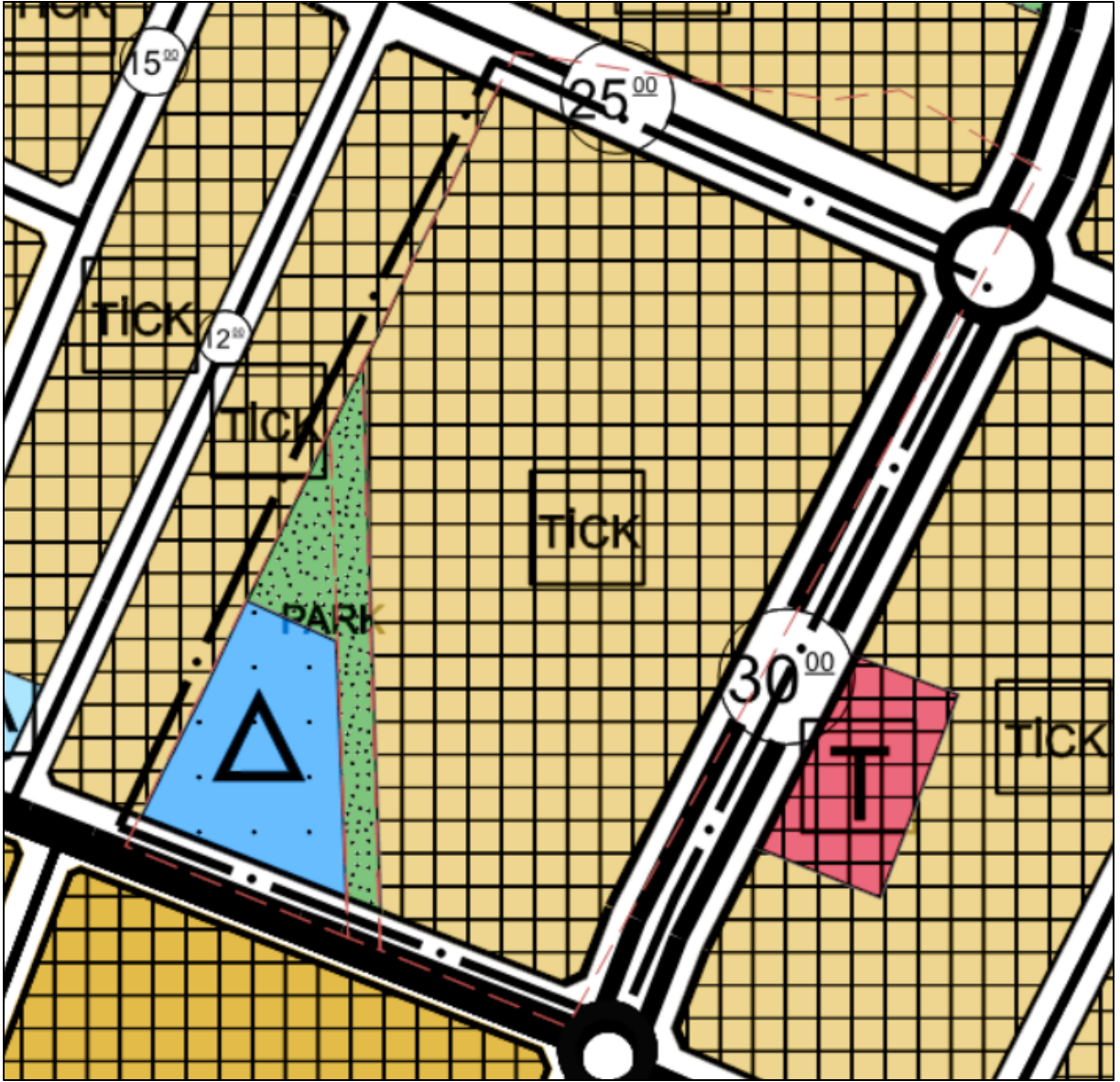
5.2. 1/5000 MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

Diyarbakir İli, Bağlar İlçesi, Kaynartepe Mahallesi, 975 Ada, 267,268,269 parsellerini içerisinde alan yaklaşık 4.55 hektarlık alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca 29.05.2020 tarih ve 108131 sayılı Bakanlık Oluru ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir.

İlgili plan değişikliği alanının mevcut nazım imar planı incelendiğinde sınırlar içinde Ticaret-Konut Alanı(TİCK), Eğitim Alanı ve Park ve Yeşil Alan olarak görülmektedir. Aşağıda mevcut plandaki fonksiyon tablosu ve ilgili plan verilmiştir:

Fonksiyonlar	Mevcut
Ticaret-Konut Alanı	30084.7
Park ve Yeşil Alan	2649.8
Eğitim Alanı	3719.8
TOPLAM ALAN	36454.3

Tablo 2: Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Fonksiyon Tablosu



Plan 2: Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.3. ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İlgili yaklaşık 36.454 m²'lik alanda nazım imar plan değişikliği yapılmak istenmektedir. 01/06/2022 tarihinde yapılan değişiklik öncesi ilgili alan fonksiyonu ve mevcut kullanımı Diyarbakır İl Emniyet Müdürlüğü'ne ait olup nazım imar planında Kamu Hizmet Alanı, uygulama imar planında ise Resmi Kurum Alanı(Emniyet Müdürlüğü) olarak planlanmıştı. 01/06/2022 tarihindeki plan değişikliği ile yukarıda da belirtilen mevcut nazım imar planı geçerli olmuştur.

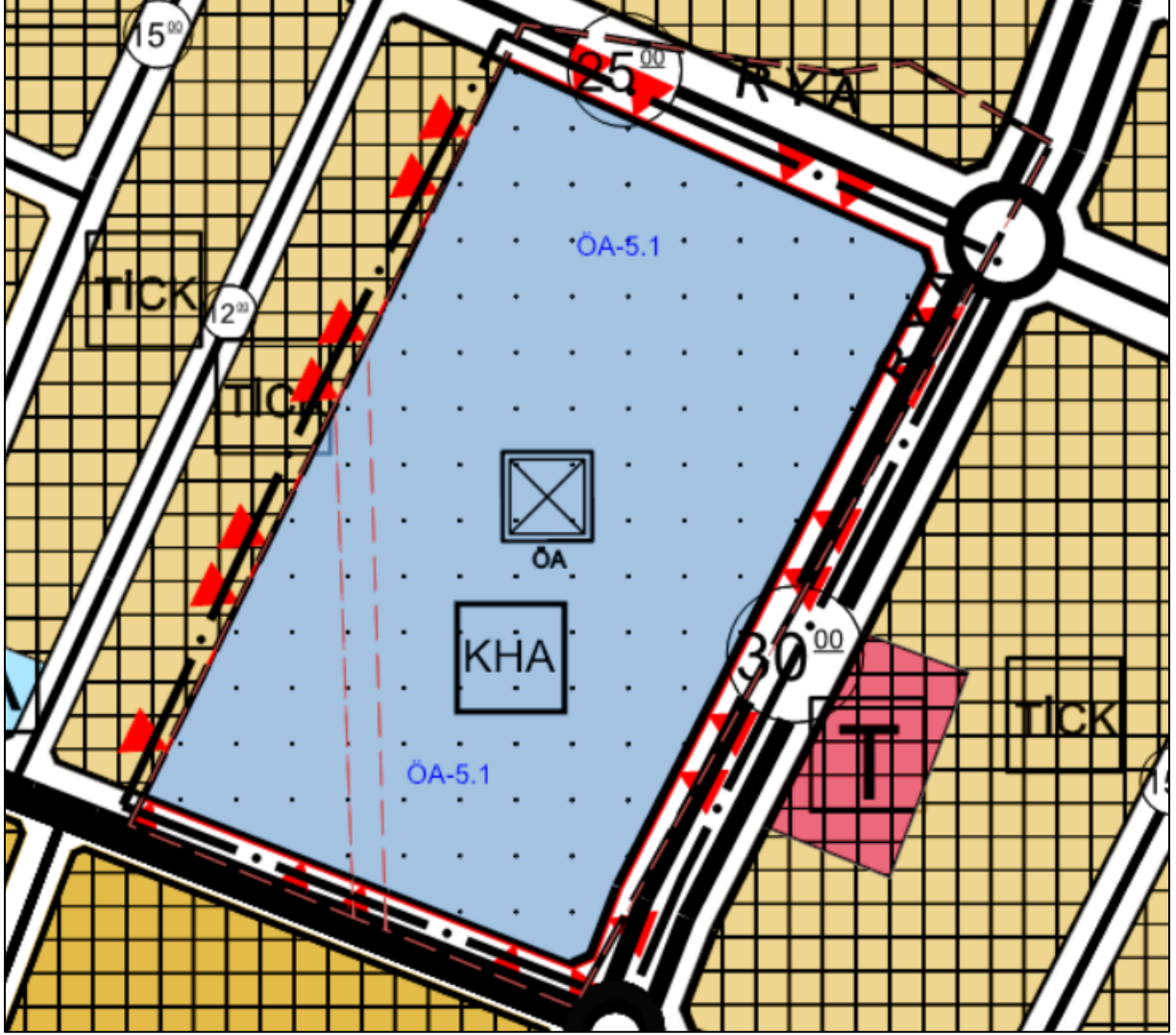
Diyarbakır İl Emniyet Müdürlüğü'ne yeniden tahsis edilmesi ve emniyet müdürlüğünün talebi ile alan tekrardan Kamu Hizmet Alanı olarak kullanılmak istenmektedir. Yapılacak plan tadilatı ile alan yeniden Emniyet Müdürlüğü'nün kullanımına uygun hale getirilecektir.

Aşağıda ilgili plan değişikliği ile fonksiyon değişim tablosu verilmiştir:

Fonksiyonlar	Mevcut	Öneri
Kamu Hizmet Alanı	0.0	36454.3
Ticaret-Konut Alanı	30084.7	0.0
Park ve Yeşil Alan	2649.8	0.0
Eğitim Alanı	3719.8	0.0
TOPLAM ALAN	36454.3	36454.3

Tablo 3: Öneri Nâzım İmar Planı Fonksiyon Değişim Tablosu

İlgili plan değişikliğinin kısmi bölümü verilmiştir:



Plan 3: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yukarıda da görüldüğü gibi ilgili plan değişikliği ile alan tekrardan Kamu Hizmet Alanına dönüştürülecektir. Konut Alanı azaltıldığı için mevcut plan sınırları içinde olan Eğitim Alanı ve Park ve Yeşil Alan ihtiyacı ortadan kalkacağı için kamusal alanlarda azalma gerçekleşmemiş olacaktır. Kurum görüşleri Uygulama imar plan raporunda sunulmuştur.