
TUZ GÖLÜ
ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
AKSARAY İLİ SULTANHANI İLÇESİ
AKSARAY SULTANHANI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



İçindekiler

1. AKSARAY SULTANHANI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANI.....	1
1.1. KAPSAM	1
1.2. OSB'NİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	1
1.2.1.OSB'nin Ülke Ve Bölge İçerisindeki Yeri	1
1.2.2. SOSYAL VE EKONİK YAPISI.....	4
1.3.OSB YER SEÇİMİ VE KURUM GÖRÜŞLERİ.....	6
1.3.1.OSB YER SEÇİMİ RAPORU	6
1.3.2.OSB ALANINA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ	9
1.3.3. OSB ALANI FİZİKSEL YAPISI	16
1.4.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	35
1.4.1.1/100 000 ölçekli Kırşehir- Nevşehir- Niğde- Aksaray Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı:.....	35
1.4.2.1/50 000 ölçekli Tuz Gölü Çevre Düzeni Planı:.....	35
1.4.3.1/25 000 ölçekli Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi Aksaray ve Ankara İllerine Ait Nazım İmar Planı:.....	36
1.5.ONAYLI İMAR PLANLARI KARARLARI	37
1.5.1.1/5000 Nazım İmar Planı	37
1.5.2.1/1000 Uygulama İmar Planı	38
1.6. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKNİK GEREKÇELERİ	39
1.7. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	41
1.7.1. 1/50 000 Ölçekli Tuz Gölü ÇDP Plan Değişikliği.....	41
1.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	41
1.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	42
1.7.2.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	43
1.8.UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI	49
1.9.ALANA AİT FOTOLAR.....	55
2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ	55
2.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU.....	55
MEVZUAT KAPSAMI.....	57
PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME	60

Şekiller Listesi

Şekil 1:Aksaray İlinin Ülke Haritasındaki Konumu	2
Şekil 2:Aksaray İl Haritası	2
Şekil 3:OSB Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4:OSB Uydu Foto.....	3
Şekil 5:Aksaray Sultanhanı OSB ve Yer Seçimi Sınırları.....	6
Şekil 6:OSB Alanı Bitki Örtüsü	16
Şekil 7:Planlama Alanı Jeolojik Etüt Raporu ve Yerleşime Uygunluk Durumu.....	24
Şekil 8:Planlama Alanı Yükseklik Analizi	25
Şekil 9:Planlama Alanı Eğim Analizi.....	25
Şekil 10:Aksaray İli Deprem Bölgesi Haritası.....	26
Şekil 11:Planlama Alanı Ulaşım Analizi	27
Şekil 12:Planlama Alanı Teknik Altyapı Analizi.....	28
Şekil 13:Planlama Alanı Güneşlenme ve Hakim Rüzgar Yönleri.....	31
Şekil 14:Planlama Alanı ve Çevresi Arazi Kullanımı.....	32
Şekil 15:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	33
Şekil 16:Eşik Analizi	34
Şekil 17:Planlama Alanının 1/100 000 ÇDP Konumu.....	35

Şekil 18:Planlama Alanının 1/50 000 ÇDP Konumu	36
Şekil 19:Planlama Alanının 1/25 000 Nazım İmar Planında Konumu	37
Şekil 20:Planlama Alanının 1/5 000 Nazım İmar Planı	38
Şekil 21:Planlama Alanının 1/1 000 Uygulama İmar Planı	39
Şekil 22. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	41
Şekil 23:1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	42
Şekil 24:1/5000 Ölçekli OSB Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği	43
Şekil 25:OSB Alanı Çalışma Alanları Dağılımı	45
Tablolar	
Tablo 1:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	33
Tablo 2:Planlama Alanı Sanayi Parselleri Tablosu	45
Tablo 3:Planlama Alanı Hizmet ve Destek Alanı Parsel Tablosu	46
Tablo 4:Planlama Alanı Ortak Donatı Alanları Tablosu	46
Tablo 5:OSB Alan Kullanım Tablosu	49

1. AKSARAY SULTANHANI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANI

1.1. KAPSAM

Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi (OSB) yer seçimi için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 18.05.2021 tarih ve 2577633 sayılı yazısı ile oluşturulan Yer Seçimi Komisyonu, 09.06.2021 tarihinde Aksaray Sanayi Ticaret ve Sanayi Odası toplantı salonunda ilgili kurum temsilcilerinin katılımı ile yapılmıştır. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 23/11/2021 tarih ve 3076387 sayılı oluru ile yer seçimi onaylanmış ve tüzel kişilik kazanmıştır. Tüzel kişiliği kazanılan Aksaray Sultanhanı OSB alanına ilişkin 1/50 000 Ölçekli Tuz Gölü Çevre Düzeni Planında , 1/25 000 Ölçekli Tuz Gölü Nazım İmar Planında plan değişikliği ile OSB alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları yer seçimi raporları, ilgili kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanacaktır.

1.2. OSB'NİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi; Aksaray İli, Sultanhanı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi sınırları ve imar planı içerisinde, ilçe merkezinin 9 km doğusunda Aksaray İstikametinde D300 karayolu üzerinde yer almaktadır. İl Merkezine bağlı, Yenikent Kasabası'nın kuş uçuşu 11 km güneybatı yönünde, Kutlu Köyü'nün batısında, Armutlu Köyü'nün kuzeybatısında ve İncesu Köyü'nün kuzeybatısında ve bu köylere kuş uçuşu yaklaşık 20 km mesafededir. OSB kurulması planlanan bölge; Aksaray-Konya Devlet Kara Yoluna (D300) sınır olmak üzere; Aksaray'ın 36 km batısında, Konya İl merkezinin 115 km doğusundadır. Konya Havaalanı'na 105 km, Nevşehir Kapadokya Havaalanı'na 111 km mesafededir. Mersin Limanı'na 300 km uzaklıkta olup en yakın demiryolu ağı, Konya İl Merkezi ile Niğde Ulukışla bağlantısıdır. Aksaray OSB'ye 44 km, Konya OSB'ye 103 km mesafededir. Aksaray İlinin 2021 yılı nüfusu 429.069, Sultanhanı İlçesinin nüfusu 11.630 kişidir.

1.2.1.OSB'nin Ülke Ve Bölge İçerisindeki Yeri

Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi Organize Sanayi Bölgesi, Konya-Aksaray Karayolu üzerinde bulunmakta olup,

Aksaray Şehir Merkezine 36 Km,

Aksaray Organize Sanayi Bölgesi'ne 40 Km,

Konya 3. Organize Sanayi Bölgesi'ne 99 Km ve

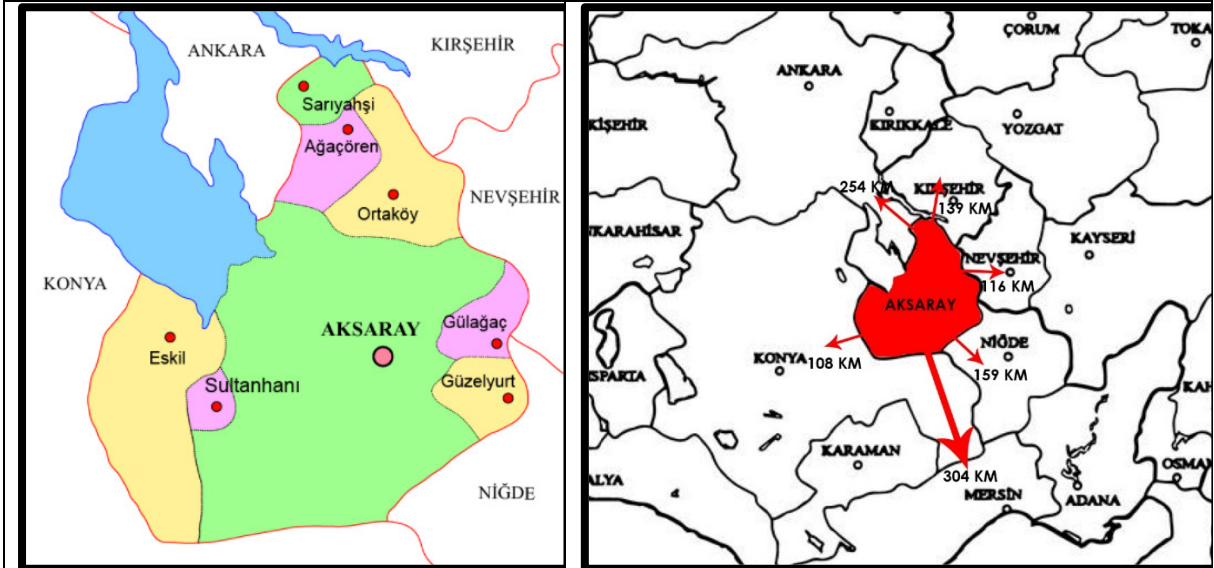
Mersin Limanı'na 300 Km mesafededir.

Sultanhanı Organize Sanayi bölgesinin Konya'ya uzaklığı 108 km, Aksaray'a uzaklığı 36km, Kırşehir'e uzaklığı 139 km, Nevşehir'e uzaklığı 116 km, Niğde'ye uzaklığı 159 km, Mersin'e uzaklığı 304 km, Ankara'ya uzaklığı 254 km'dir.

Şekil 1:Aksaray İlinin Ülke Haritasındaki Konumu



Şekil 2:Aksaray İl Haritası





Şekil 3:OSB Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



Şekil 4:OSB Uydu Foto

1.2.2. SOSYAL VE EKONİK YAPISI

Demografik Yapı

Aksaray İlinin nüfusu, 2021 yılı Adrese Dayalı Kayıt Sistemine göre 429069 kişidir. 2021 yılında Aksaray'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,07 (214.841 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,93 (214.228 kişi)'dir. 2018 yılında %2.43 olan yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,43'e düşmüştür. Yüzölçümü 7.997 km2 olan Aksaray ilinde kilometrekareye 54 insan düşmektedir. Aksaray nüfus yoğunluğu 54/km2'dir.

Yıllara Göre Aksaray Nüfusu

Yıl	Aksaray Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	429.069	214.841	214.228
2020	423.011	211.232	211.779
2019	416.367	207.390	208.977
2018	412.172	204.792	207.380
2017	402.404	200.233	202.171
2016	396.673	197.362	199.311
2015	386.514	192.688	193.826
2014	384.252	191.091	193.161
2013	382.806	190.540	192.266
2012	379.915	188.945	190.970
2011	378.823	187.892	190.931
2010	377.505	186.956	190.549

İlçelere Göre Aksaray Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2021	Merkez	315.222	157.624	157.598	% 73,47
2021	Ortaköy	32.130	15.901	16.229	% 7,49
2021	Eskil	27.151	13.782	13.369	% 6,33
2021	Gülağaç	19.443	9.785	9.658	% 4,53
2021	Sultanhanı	11.630	5.937	5.693	% 2,71
2021	Güzelyurt	10.677	5.384	5.293	% 2,49
2021	Ağaçören	7.633	3.815	3.818	% 1,78
2021	Sarıyahşi	5.183	2.613	2.570	% 1,21

Aksaray İline bağlı ilçelerden nüfusu en fazla olan ilçe 32 130 kişi ile Ortaköy ilçesidir ve bu ilçeyi 27 151 kişilik nüfusu ile Eskil ilçesi takip etmektedir. Nüfusu en az olan ilçe 5183 kişi ile Sarıyahşi ilçesidir.

Sultanhanı belediyesi 2013 nüfusu 10213 kişi, 2014 yılında 10276 kişi ve 2019 yılında 10 477 ve 2021 yılında 11 630 kişi olmuştur. Yerleşme yıllar itibariyle sürekli nüfusunda artış olmuştur.

Hanede bulunan kişi sayısı; hanedeki fertlerin toplam gelirlerini, hanedeki atık üretimini, sosyal ve ekonomik fonksiyonları etkilemekte olup; toplumsal yapı açısından önemli bir göstergedir. TÜİK 2015

verilerine göre Aksaray'ın ortalama hane halkı değeri 3,65'tir. Bu değeri Sultanhanı ilçesinde artarak 3,69 'u bulmaktadır.

Ekonomik Yapı

Aksaray İli'ne 7 ilçe, 41 belde ve 151 köy bağlıdır. Aksaray'ın sosyo-ekonomik yapısı tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Faal nüfusun % 70'i tarım ve hayvancılıktan geçimini sağlamaktadır.

Sultanhanı belediyesinde temel ekonomik yapısı tarım ve hayvancılıktır. Tarımda özellikle son yıllarda şekerpancarı üretimi ön plana çıkmıştır. Ekonomide tarım ve hayvancılıktan sonra günübirlik turizmde önemli hale gelmiştir. Yerleşmedeki tarihi mekanların düzenlenmesi ve tanıtımı sonrası yerleşme turist çekmeye başlamıştır.

Aksaray'da faaliyette bulunan banka şube sayısı 2016 yılı sonu itibariyle 39'a ulaşmış olup şube başına düşen nüfus sayısı 9.910 kişi olmuştur. 2012 yılında kişi başına düşen mevduat miktarı 4886,80 TL iken 2016 yılında bu miktar %84 artış ile 8985,46 TL'ye ulaşmıştır. 2012 yılında kişi başına düşen nakdi kredi miktarı 4343,94 TL iken son beş yılda yaşanan %83 artış ile 7942,28 TL'ye ulaşmıştır.

Aksaray, gerek otomotiv gerekse imalat sanayi açısından önemli bir lokasyon ve lojistik açıdan merkezi bir konumda, tüm yolların kesişme noktasındadır. Mersin limanına karayolu ile uzaklığı sadece iki saattir. Özellikle dış pazarlara ulaşım noktasında Mersin Limanı'na olan yakınlık il'de ihracatı da geliştirmektedir.

Organize Sanayi bölgesi E-90 karayolu üzerinde yer almakta olup, ulaşım imkânları çok rahattır. Toplamda 798 Hektarlık bir alanda kurulu OSB bölgesinin tamamı dolu olması ve yatırım taleplerinin artması ile birlikte 550 Hektarlık bir alanın daha OSB genişleme alanı olarak ilave edilmesi kararı verilmiştir. Aksaray Organize Sanayi Bölgesinde tahsis edilen 316 parselin 191 tanesinde işletmeler üretim faaliyetlerini sürdürmektedir. Üretime geçmeye hazır fabrika sayısı 41, Diğer tahsisli arsalarındaki firmalar da yapımı devam eden fabrika sayısı 65 ve proje çalışmaları devam eden fabrika sayısı 14 olan Organize Sanayi Bölgesinde 10.500 kişi istihdam edilmektedir. İlin; Mercedes, Süttaş, Doğuş Çay, Eroğlu ve Kaya Giyim, Borsan Panel Radyatör,

Keskinlik Özel Şeker fabrikası, Polytech Plastik, Çift Kartal İmer L&T, Tarım Kredi, Fabrikası gibi büyük yerli ve yabancı yatırımların ilde bulunması veya gelmesiyle birlikte bu firmalara hammadde ve yarı mamul tedarik eden yan sanayi konumundaki firma sayısında artış olmuştur. Brisa Lastik Fabrikası yatırımı Aksaray'da karar kılmış 135 Hektarlık bir alan tahsis edilmiş olup; proje 960.000M2 kapalı alan olarak düşünülmüş ve 2014 yılında inşaatla başlamıştır. 2017 yılında faaliyete geçecektir. Takriben 3000 kişi istihdam edilmesi düşünülmektedir. Brisa Lastik Fabrikası ilk etapta yaklaşık olarak 300 Milyon ABD Dolar faaliyete geçtikten sonra yıllık 4.200.000 adet lastik üretimiyle 900 Milyon Dolarlık yatırım yapılarak taşeron firma ile birlikte istihdamın 3000 kişiyi bulabileceği tahmin edilmektedir. Lastik Fabrikasının faaliyete geçmesi ile birlikte OSB bölgesinde bulunan sanayi kuruluşlarında toplam istihdam sayısı 11.000 kişiyi geçeceği düşünülmektedir. Aksaray ilinde bulunan sanayi işletmelerinin Sanayi Sicil Kayıtlarına göre sektörel dağılımına baktığımızda en fazla üretime geçen işletme sayısı ilk üç sektör sırasıyla: 45 adet ile Metal eşya sanayi, 26 adet ile gıda sektörü ve 26 adet ile İnşaat, Mermer ve Yapı Malzemesi sanayisi yer almaktadır.

1.3.OSB YER SEÇİMİ VE KURUM GÖRÜŞLERİ

1.3.1.OSB YER SEÇİMİ RAPORU

Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi (OSB) yer seçimi için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 18.05.2021 tarih ve 2577633 sayılı yazısı ile oluşturulan Yer Seçimi Komisyonu, 09.06.2021 tarihinde Aksaray Sanayi Ticaret ve Sanayi Odası toplantı salonunda ilgili kurum temsilcilerinin katılımı ile yapılmıştır. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 23/11/2021 tarih ve 3076387 sayılı oluru ile yer seçimi onaylanmış ve tüzel kişilik kazanmıştır.

Şekil 5:Aksaray Sultanhanı OSB ve Yer Seçimi Sınırları



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı temsilcilerince, Sultanhanı OSB yer seçimi çalışmaları ve önerilen alan hakkında komisyonumuza bilgi verilmiş ve alana ilişkin 1/25.000 ölçekli

topografik harita ile 1/10.000 ölçekli kadastral pafta ve alana ait havadan çekilmiş video görüntüleri incelenmiştir.

İncelenen alanın özellikleri ve yer seçimi komisyon toplantısına katılan kurum ve kuruluş temsilcilerinin alan hakkındaki görüşleri aşağıda verilmiştir.

SULTANHANI OSB YERİ OLARAK İNCELENEN ALANIN ÖZELLİKLERİ

OSB Kurulması Planlanan Bölge;

- Aksaray ili, Sultanhanı ilçesi Cumhuriyet Mahallesi sınırları ve imar planı içerisinde, ilçe merkezinin 9 km doğusunda Aksaray istikametinde D300 karayolu üzerinde yer almaktadır.
- İl Merkezine bağlı, Yenikent Kasabası'nın kuş uçuşu 11 km güneybatı yönünde, Kutlu Köyü'nün batısında. Armutlu Köyü'nün kuzeybatısında ve İncesu Köyü'nün kuzeybatısında ve bu köylere kuş uçuşu yaklaşık 20 km mesafededir.
- Alan 93 hektar büyüklüğündedir.
- OSB kurulması planlanan bölge; Aksaray-Konya Devlet Kara Yoluna (D300) sınır olmak üzere; Aksaray'ın 36 km batısında. Konya il merkezinin 115 km doğusundadır. Konya Havaalanı'na 105 km, Nevşehir Kapadokya Havaalanına 111 km mesafededir. Mersin Limanı'na 300 km uzaklıkta olup en yakın demiryolu ağı, Konya il merkezi ile Niğde Ulukışla bağlantısıdır. Aksaray OSB'ye 44 km, Konya OSB'ye 103 km mesafededir.
- Mülkiyeti Maliye Hazinesi ve Sultanhanı Belediyesine ait Sanayi Alanı olarak Planlanmış ve uygulaması yapılmış arsadır.
- Kadastro paftalarına işlenmiş ve tescilli arsa niteliğinde parsellerdir.
- Sultanhanı Belediyesi sınırları içerisinde olup, imar planı içerisinde.
- Çevre Düzeni Planında sanayi bölgesi olarak işlenmiştir.
- Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır, boş durumda sanayi arsası özeli iğindedir.
- Çevresindeki alanlar; sanayi alanı ve mera, niteliğindedir. Doğu tarafında mevcut şeker fabrikası faaliyetine devam etmektedir. Güney sınırı Aksaray- Konya Devlet Kara Yolu'dur.
- Eğimi %0,50- %1 aralığındadır. Güneye gidildikçe alçalan arazi yapısı mevcuttur.
- Bulunduğu deprem kuşağı olarak 4. Derecede deprem bölgesindedir.
- Bölgede içme suyu ağının bulunduğu, su ihtiyacının karşılanmasında bir problem olmadığı Sultanhanı Belediye Başkanlığınca beyan edildi.
- Sultanhanı ilçesinde bulunan ve planlanan alanın doğu sınırında bulunan, Balküpi Şeker fabrikası doğalgaz ağı içerisinde olduğundan bölgede doğalgaz şebekesi mevcuttur.
- MEDAŞ dağıtım hattı bölge içerisinden geçmektedir. TEİAŞ'a ait Aksaray Tümosan Trafo Merkezi'ne (154kV / 36kV indirici merkez) 27 km, TEİAŞ'a ait Eşmekaya Trafo Merkezi'ne (154kV / 36kV indirici merkez) ise 16 km mesafededir.

- Söz konusu alan ve bu alandan etkilenmesi muhtemel su kaynaklarının miktar ve kalite açısından korunması maksadıyla inşaat ve işletme sırasında yerüstü su kaynaklarının kalitesini ve akış yönünü değiştirecek herhangi bir eylemde bulunulmaması ve alıcı ortama herhangi bir pasa, hafriyat ve çöp vs. dökülmemesi gerekmektedir. Bölgenin 4.5 km batısında Sultanhanı Belediyesi'ne ait Arıtma Tesisi bulunmaktadır. Yağmur suyu deşarjında herhangi bir sıkıntı yoktur.
- Hâkim rüzgâr mevsim şartlarına göre Kuzey veya Güney yönünden esmektedir. Bununla birlikte; Aksaray'da kayıtlardaki en hızlı rüzgâr 32 m/sn (115 km/saat) ile güneybatıdan esmiştir.
- Planlanan alanın kuzey ve kuzeydoğu yönlerinde bulunan arsa ve mera alanları dâhilinde gelişme ve genişleme olanağı bulunmaktadır.
- Çevresinde konut gelişimi bulunmamaktadır. Sultanhanı İlçesine 9 km uzaklıktadır. TOKİ tarafından yapılmış 416 konut teslim edilmiş olup, planlanan 200 konut projesi bulunmaktadır. Genişleme imkânı bulunmaktadır.
- Sit alanları, milli parklar, sulak alanlar, doğal anıtlar gibi koruma alanları ile uluslararası sözleşmeler gereği korunması gereken alanların dışında, Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bandı içinde sanayi alanı olarak planlanmış ve bu planlar onaylanarak tescillenmiştir.
- Yeraltı suyunun yüzeye yakın olmaması ve mevsimsel de olsa belirlenen alanda yüzeysel su birikintisi oluşmaması nedeniyle drenajla ilgili bir problem öngörülmemektedir. Gerekli görülmesi halinde drenaj ile toplanacak olan yağmur suyu, Sultanhanı Belediyesi'ne ait arıtma tesisi yakınlarında bulunan arazide toplanabileceği Sultanhanı Belediye'since bildirilmiştir.
- DSİ 44. Şube Müdürlüğüne herhangi bir taşkına maruz kalma durumu bulunmadığı bildirilmiştir.
- Önceden belirlenmiş bir jeolojik problem yoktur.
- Herhangi bir su toplama havzasında değildir. Çevresinde yüzeysel içme ya da kullanma suyu kaynağı niteliğinde gölet, baraj vb. yoktur. Kurulacak OSB'nin içme ve kullanma suyu Sultanhanı Belediyesi şebekesinden karşılanacaktır.
- Sultanhanı Belediyesi katı atık depolama alanına 15 km mesafededir.
- Mevcut havaalanları mânia planları dışında kalmakta olup, havaalanı ve askeri bölgeler açısından bir sakıncası bulunmamaktadır.
- Su ürünleri üreme ve istihsal sahaları dışındadır.

SONUÇ:

Yerinde yapılan incelemeler sonucunda; Sultanhanı OSB yeri olarak incelenen alanın özellikleri ve alan hakkındaki kurum ve kuruluşların görüşleri değerlendirildiğinde, ekli 1/25.000 ölçekli topografik harita ve 1/10.000 ölçekli kadastral paftada sınırları gösterilen yaklaşık 120 hektar büyüklüğündeki alan; Söz konusu alan ve bu alandan etkilenmesi muhtemel su kaynaklarının miktar ve kalite açısından korunması maksadıyla inşaat ve işletme sırasında yerüstü su kaynaklarının kalitesini ve akış yönünü değiştirecek herhangi bir eylemde bulunulmaması ve alıcı ortama herhangi bir pasa, hafriyat ve çöp vs. dökülmemesi gerekmektedir.

- Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğünce olumlu görüş alınmak şartıyla herhangi bir sakınca olmadığı
- İlgili envanterlere ilişkin deplase işlemin gerekmesi halinde talep sahibi tarafından projelendirilerek şirketimizden gerekli onaylar alınması,
- Mevcut doğalgaz hatlarının parseller içerisinde kalmayacak şekilde ve yine mevcut hatlarına 3 m yaklaşım mesafesi olacak şekilde yolda ve veya yeşil alan sınırları içerisinde kalması gerekmektedir ayrıca doğal gaz hattı güzergahı boyunca yapılacak olan kazı işlemleri için 187 acil doğal gaz hattı kazı öncesi aranarak güzergâh gösterimi işlenmesi,
- OSB alanında çalışma yapılması halinde herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak 2863 sayılı kanun gereği Müze Müdürlüğüne haber verilmesi
- Yapılaşma aşamasında Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünden elektronik sistemler ve hava seyrü sefer usulleri açısından görüş alınması,
- **Yer seçimi komisyon toplantısına temsilcisi katılmayan İl Sağlık Müdürlüğünün görüşlerini 02/02/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği'nin 8'inci maddesinin on birinci fıkrasındaki "Bakanlıkça bildirilen yer ve tarihte yapılan komisyon toplantısına temsilcisi katılmayan ve /veya toplantıda daha sonra görüş bildireceğini ifade eden kurumların komisyon toplantısından sonra en geç otuz gün içinde nihai görüşlerini Bakanlığa bildirmeleri zorunludur. Bu süre içerisinde görüşünü bildirmeyen kurumların görüşü Bakanlık tarafından olumlu kabul edilir" hükmünü de dikkate alarak bildirmeleri ve kurum görüşlerinde belirtilen hususlara uyulması,**

Kaydıyla, komisyonumuza katılıp kurumu adına nihai görüş bildiren kurum temsilcilerince Sultanhanı OSB yeri olarak uygun görülmüştür.

1.3.2.OSB ALANINA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (E.3472706 SAYILI YAZISI): Aksaray ili, Sultanhanı İlçesi, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 ve 1197 nolu adaları kapsayan yaklaşık 93 ha büyüklüğündeki alanın Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın (Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü) 13.10.2021 tarih ve 1804 sayılı yazısı ile Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçiminin kesinleştiği belirtilmiştir.

*Konu ile ilgili olarak ilgi (b) de kayıtlı Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) görüş yazısında "Bahse konu alanın "Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi Biyo çeşitlilik çalışma sonuçlarına göre Hassas B Zonu etki mesafesinde olduğu, Yapılacak iş ve işlemlerin 2872 sayılı Çevre Kanunu ve tüm meri mevzuatta belirtilen hüküm ve esaslara hassasiyetle uyulması, flora, fauna ve ekosistem bütünlüğüne zarar vermeyecek şekilde her türlü çevresel ve güvenlik tedbirlerinin alınması, uygulamanın Aksaray Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) kontrol ve denetiminde gerçekleştirilmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Bu itibarla; **Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının** uygun görüşü alınması ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin "İmar ve Parselasyon Planı, Ruhsat ve izinler"*

başlıklı 4. Bölümdeki belirlenen kriterlere uyulması gerekmekte olup, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren **"Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik"** ile 2017/1 sayılı **"Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge"** doğrultusunda hazırlanarak Aksaray Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulması, Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi..." şeklinde görüşleri mevcuttur. Bu kapsamda OSB amaçlı imar planı çalışmasının Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) ilgi (b) yazısı doğrultusunda hazırlanarak Müdürlüğümüze sunulmasına müteakip, tarafımızca hazırlanacak olan Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte imar planı dosyasının değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) gönderilebileceği hususunda denilmektedir.

TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (12.04.2022.TARİH VE 3269759 SAYILI YAZISI): İlgi (a) yazı ile; Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi (OSB) yeri olarak önerilen yaklaşık 93 hektar büyüklüğündeki alanın Sultanhanı OSB yeri olarak uygun olup olmadığının belirlenmesi amacıyla oluşturulan Yer Seçimi Komisyonunca 09/06/2021 tarihinde mahallinde yer seçim komisyon toplantısı yapıldığı, söz konusu toplantıda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü kurum temsilcisiince, "OSB yeri için istenen ada ve parsellerin Milli Emlak Mevzuatı açısından herhangi bir engel teşkil etmediği ancak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 11.01.2019 tarih ve 7229 sayılı yazılarında belirtilen hususlara dikkat edilmesi kaydıyla ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce olumlu görüş alınmak şartıyla sakınca bulunmadığı bildirildiği, bu kapsamda yaklaşık 93 hektar büyüklüğündeki alanın Aksaray-Sultanhanı OSB yeri olarak uygun olup olmadığına ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

İlgi (b) yazı ve eki Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığının 16.03.2022 tarihli ve 2022-3-24 sayılı yazısı ile; Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi, Aksaray İli, Sultanhanı İlçesi sınırları içerisinde, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 23/11/2021 tarihli ve 3076387 sayılı oluru ile onaylanmış Bölge 366 sicil numarası ile tüzel kişilik kazanmış Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın E-37419779-453.01 -2971804 sayılı yazısında belirtilen onaylı yer seçimi yazısına istinaden plan değişikliği gerektiği belirtilerek, Nazım İmar Planı (1/5000 ölçekli) ve Uygulama İmar Planlarının (1/1000 ölçekli) hazırlanabilmesi için Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Organize Sanayi Bölgesi (OSB)" alanı olarak düzenlenmesine ilişkin Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) görüşlerine ihtiyaç duyulmuştur.

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

- Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca onaylanan "Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi'ne ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu alan Sanayi Alanı'nda kaldığı,
- Söz konusu parseller mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca 10.10.2005 tarihinde onaylanan "1/1000 ölçekli Sultanhanı MS Şeker Fabrikası Mevzii İmar Planı" nda; 1173/1, 1174/1, 1175/1, 1176/1, 1177/1, 1178/1, 1 179/1, 1180/1, 1 181/1, 1182/1, 1 183/1, 1188/1, 1188/2 ve 1189/1 nolu parsellerin E:0,05 Hmax: 12,50 m yapılaşma koşulu ile Sanayi Alanı kullanımında, 1184/1 nolu parselin E:0,10 Hmax:6,50 m yapılaşma koşulu ile Resmi Kurum Alanında, 1185/1 nolu parselin E:0,05 Hmax:6,50 m yapılaşma

koşulu ile *Spor Tesis*i kullanımında, 1194/1 ve 1187/1 nolu parsellerin E:0,40 yapılaşma koşulu ile *Dini Tesis Alanında*, 1186/1 ve 1197/1 nolu parsellerin E:0,10 Hmax:6,50 m yapılaşma koşulu ile *Ticaret Tesis Alanında*, 1195/1 parselin bir kısmı ile 1196/1 parsellerin E:0,10 Hmax:6,50 m yapılaşma koşulu ile *Akaryakıt + LPG Satış İstasyonu* kullanımında, 1 190/1, 1191/1, 1192/1 ve 1193/1 nolu parsellerin ise E:0,10 Hmax:7,50 m yapılaşma koşulu ile *Ticari Depolama Alanı* kullanımlarında kaldığı,

- Bahse konu alanın "Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi Biyo çeşitlilik çalışma sonuçlarına göre Hassas B Zon etki mesafesinde olduğu,

Yapılacak iş ve işlemlerin 2872 sayılı Çevre Kanunu ve tüm meri mevzuatta belirtilen hüküm ve esaslara hassasiyetle uyulması, flora, fauna ve ekosistem bütünlüğüne zarar vermeyecek şekilde her türlü çevresel ve güvenlik tedbirlerinin alınması, uygulamanın Aksaray Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) kontrol ve denetiminde gerçekleştirilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Bu itibarla; **Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının** uygun görüşü alınması ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin "İmar ve Parselasyon Planı, Ruhsat ve İzinler" başlıklı 4. Bölümdeki belirlenen kriterlere uyulması gerekmekte olup, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren **"Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik"** ile 2017/1 sayılı **"Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge"** doğrultusunda hazırlanarak Aksaray Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulması, Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi hususunda denilmiştir.

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 8.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (5613845 SAYILI YAZISI):

İlgi yazınız gereği; Aksaray ili, Sultanhanı ilçesi'nde bulunan, 1173, 1174, 1 175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 ve 1197 nolu adaları kapsayan parseller, mevzuatlarımız kapsamında tescilli korunan alanlar sınırında kalmadığından, yer seçimi kesinleşen 93 ha alanda imar planı çalışmalarının yapılmasında; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında yayımlanan, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında sakınca bulunmamaktadır. Denilmiştir.

TCDD 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ (26.04.2022

TARİH VE 130122 SAYILI YAZISI): Görüş istenilen alana isabet eden herhangi bir projemiz bulunmamakta olup bilgilerinize rica ederiz. Denilmektedir.

AKSARAY İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ

(21.04.2022 TARİH VE 14582 SAYILI YAZISI): Yapılan incelemede; söz konusu alanın İdaremiz İmar Planı yetki sahasında kalmadığı, Sultanhanı Belediye Başkanlığı yetki sahası dahil inde kaldığı anlaşılmıştır. Belirtilen yere imar çalışması yapılmasında kurumumuzca bir sakınca yoktur. Denilmektedir.

MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (06.04.2022 TARİH

VE 1151833 SAYILI YAZISI): Yapılan çalışma sonucu, İmar Planı Yapılacak Alanda Askeri Alan, ANT Akaryakıt Boru Hattı, Maniya Planı, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı Hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir. Denilmektedir.

SULTANHANI KAYMAKAMLIĞI TOPLUM SAĞLIĞI MERKEZİ (129 SAYILI YAZISI):

Bahsi geçen parseller ile ilgili Aksaray İl Sağlık Müdürlüğü'nün E.37881724-129 sayı ve 21.05.2022 tarihli yazısına istinaden yazılan raporumuzda belirtilen hususlara uyulması koşulunda herhangi bir sakınca yoktur denilmiştir.

AKSARAY VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ (129 SAYILI YAZISI): Söz konusu yerde Sultanhanı Toplum Sağlığı Merkezi personeline yapılan kontrol sonucu düzenlenen rapor yazımız ekinde gönderilmektedir. Denilmektedir.

RAPOR: Aksaray ili, Sultanhanı İlçesinde mülkiyeti hazineye ait yaklaşık 120 halık alan üzerine yapılması planlanan 2.Organize Sanayi Bölgesi konusunda gerekli incelemelerin yapılarak kurumumuz tarafından sakınca olup olmadığı hakkında görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu parsellerde içme ve kullanma su kaynaklarının, depoların ishale hatlarının ve yerleşim yerlerini etrafında olması gereken koruma bantlarına riayet edilmesi, Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları için uygulanacak esas ve usullere dair protokol gereği "Karma OSB lerin mülkiyet sınırları içinde kalacak şekilde 50 mt sağlık koruma bandı yarılması" (İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelik", "Doğal Minarelli Sular Hakkında Yönetmelik" ve "Kaplıcalar Yönetmeliği" kapsamında kaynak koruma alanlarına uyulması, belirtilen alan içinde kalan dere yataklarının korunması, hattın mezarlık alanlarına tekabül etmesi durumunda "Mezarlık Yerlerinin İnşaatı ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması, projede her türlü evsel, hafriyat, inşaat, yıkıntı, tehlikeli, toksik, kimyasal, tıbbi ambalaj vs. gibi kası sıvı atıkların merkezi atık depo alanı oluşturularak depolanması ve atıklarla ilgili mevcut tüm yönetmelik ve mevzuatlara uygun hareket edilerek bertaraf edilmesi, iş sağlığı ve güvenliği konusunda ilgili mevzuatlarca tüm tedbirlerin alınması gerekmekte olup, projenin kurulması ve işletilmesi sırasında 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve bu kanun kapsamında çıkarılan ilgili yönetmeliklere uyulmasının çevre ve toplum sağlığı açısından uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Denilmektedir.

SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HAVAALANLARI DAİRE BAŞKANLIĞI

(30009 SAYILI YAZISI): Yapılan inceleme neticesinde Aksaray ili Sultanhanı ilçesinde bulunan 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 ve 1197 numaralı adaları kapsayan 93 ha büyüklüğündeki alanın sivil hava ulaşımına açık havaalanı mânia planı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup; Ek'te yer alan yazımızda " görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda" başlıklarında belirtilen hususlara riayet edilmesi gerekmektedir. Denilmektedir.

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (12.04.2022

TARİH VE 789475 SAYILI YAZISI): Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmesine konu alan incelenmiştir. Bahse konu alan 300-14 Kontrol Kesim Nolu Konya-Aksaray Devlet Yolu güzergahında kalmakta olup kamulaştırma sınırimiz yazımız ekinde gönderilmektedir.

İmar planı çalışmalarında kamulaştırma sınırlarımız içerisinde herhangi bir kullanım hakkı kararı getirilmemesi, imar ada kenarı çizgisinin kamulaştırma sınırimizla aynı olması ve çizgi kalınlığının kamulaştırma sınırimizin dışına doğru verilmesi, imar planı onaylanmadan taslak imar planının uygunluk görüşü alınmak üzere Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir.

Bölge Müdürlüğümüz tarafından uygunluk görüşü verildikten ve bu doğrultuda imar planı onaylandıktan sonra imar planı sınırları içerisindeki parsellerde yapı ve tesis yapılması, karayoluna bağlantı yapılması durumunda 2918 sayılı Karayolları Trafik

Kanunu'nun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği gereği her bir parsel için ayrı ayrı Bölge Müdürlüğümüze müracaat edilmesi ve uygun görüş alınması gerekmektedir.

Ayrıca; Organize Sanayi Bölgesi Alanı projesine ilişkin ÇED sürecinde kullanılmak üzere kurum görüşümüzün verilebilmesi için, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün "Diğer Kurum ve Kuruluşlara Ait ÇED Raporları" konulu 2010/3 sayılı İç Genelgesinde "3. Bölge Müdürlüğümüze gönderilen Proje Tanıtım Dosyaları ile ilgili olarak ÇED Raporlarında olduğu gibi yukarıdaki maddeler dikkate alınıp detaylı inceleme yapılarak görüş verilmesi gerekmektedir. Diğer Kurum/Kuruluşlara veya Özel Sektöre ait projelerin inşaat ve proje aşamalarında, kuruluşumuz faaliyetine olası olumsuz etkilerinin zamanında belirlenerek gerekli önlemlerin alınabilmesi için, söz konusu raporların, bütün birimler tarafından detaylı bir şekilde incelenerek Bölge Müdürlüğü görüşünün belirtilen süre içerisinde Genel Müdürlüğe gönderilmesi gerekmektedir. " denildiğinden Organize Sanayi Bölgesi Alanı projesine ilişkin hazırlanacak ve hazırlanmış olan ÇED Raporu/Proje Tanıtım Dosyasının Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda 2010/3 sayılı İç Genelge çerçevesinde inceleme yapılarak kurum görüşümüz verilebilecektir.

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (23.05.2022 TARİH VE 825094 SAYILI YAZISI): Söz konusu taslak plan incelenmiş olup kamulaştırma planımız ve kamulaştırma sınırlarımız ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda bahse konu plan sınırları dahilinde imar planı yapılması idaremizce uygundur. Denilmektedir.

AKSARAY VALİLİĞİ İL JANDARMA KOMUTANLIĞI (15.04.2022 TARİH VE 9750300 SAYILI YAZISI): Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurul Başkanlığınca kurulması planlanan ada ve parselde Aksaray İl J.K.lığına ait taşınmazın bulunmadığından dolayı imar planına esas kurum görüşünün olmadığını arz ve rica ederim. Denilmektedir.

MADEN TETKİK VE ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ JEOLojİ ETÜTLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI (05.04.2022 TARİH VE 201830 SAYILI YAZISI): Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan soma yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kurumunuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır. Denilmektedir.

TEİAŞ 9.BÖLGE (01.04.2022 TARİH VE 1163982 SAYILI YAZISI): Aksaray ili Sultanhanı ilçesi Sultanhanı Mahallesi sınırı dâhilinde yer alan [-93,00 ha yüzölçüm değerine haiz] sahada T.C. Aksaray/Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı nezdinde 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu 4. Madde gereği Organize Sanayi Bölgesi vasfında gerçekleştirilecek **İmar Planı** çalışması konusunda, ilgi belge eki veride işaretlenen saha üzerinde Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi [TEİAŞ] 9. Bölge Müdürlüğü [Konya] envanterinde işletilen ve/veya Ulusal Elektrik İletim Sistemi Master Planında projelendirilen herhangi bir enerji iletim tesisi konumlanmadığından, Teşekkülümüz mevzuat hükümlerine göre bir sakınca olmadığı hususunda; Denilmektedir.

AKSARAY VALİLİĞİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ (04.04.2022 TARİH VE 2364610 SAYILI YAZISI): Müdürlüğümüzün ilgi (c) görevlendirme yazısı ile ilgi yazılarda bahsi geçen alanlar Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiştir. Yapılan inceleme neticesinde hazırlanan raporda "Söz konusu taşınmazlar yüzeyinde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ayrıca bu taşınmazlar her hangi bir Arkeolojik Sit veya Koruma Alanı içerisinde kalmamaktadır. Sözü edilen taşınmazlar üzerinde OSB amacıyla imar planı yapılmasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" Ancak ileride yapılacak

hafriyatlar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde Kültür ve Tabiat Yarıklarını Koruma Kanununun 4. maddesi gereğince Müdürlüğümüze haber verilmesi zorunludur. Denilmektedir

MEDAŞ (08.04.2022 TARİH VE 13128 SAYILI YAZISI): Bahse konu bölgede henüz planlanmış yatırım çalışmamız bulunmamakta olup bölgedeki envanter bilgilerimiz CD ortamında yazımız ekinde gönderilmektedir. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44. Maddesinde yer alan Çizelge-5 "**Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları**" ile 46.Maddesindeki Çizelge-8'de "**Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları**" ihlal edici bir durum oluşturmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesinde bir sakınca bulunmamakta olup tarafınıza iletilen envanterlerin imar planına işlenmesi korunmaları kaydı ile uygundur. *Denilmektedir*

BOTAŞ KAYSERİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ (2540501 SAYILI YAZISI): Söz konusu 93 ha büyüklüğündeki alan, mevcut durumdaki yüksek basınçlı 40 inç çapında Kırşehir- Konya Doğal Gaz İletim Hattımıza yaklaşık 3750 metre uzaklıkta bulunmaktadır. Bu nedenle ilgili imar planı çalışmasının yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Boru hatlarımız üzerinde veya mücavirinde yapılacak her türlü altyapı ve üstyapı çalışmalarında; 13 Ağustos 2021 tarih ve 31567 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümleri dikkate alınmalıdır. *Denilmektedir*

AKSARAY VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ (31.03.2022 TARİH VE 275588 SAYILI YAZISI): İlgili yazıda belirtilen sınırları üzerinden yapılan inceleme sonucu aşağıdaki tespitler yapılmıştır. Söz konusu alan;

- 1- 7269 sayılı Kanunun 2. ve 14. maddesi gereğince tespit ve ilan olunan herhangi bir afete maruz bölge sınırı içerisinde kalmamaktadır.
- 2- 7269 sayılı Kanun ile afetlere ilişkin hükümler öngören diğer kanunlar uyarınca edinilen veya bahsi geçen kanun amaçlarında kullanılmak üzere kurulumuz emrine verilen ya da tahsis edilen yerler kapsamında kalmamaktadır.
- 3- Söz konusu alan üzerinde Başkanlığımız veya Müdürlüğümüzce yürütülmekte olan herhangi bir proje veya planlama çalışması bulunmamaktadır.
- 4- Söz konusu alanın jeolojik olarak obruk oluşumuna duyarlı bölgeler olması nedeniyle jeolojik-jeoteknik etüt raporunun yaptırılarak mühendislik problemlerinin ve olası afet tehlikelerinin tespiti gerekmektedir. *Denilmektedir.*

Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (23.05.2022 tarih ve 2527259 Sayılı Yazısı): Aksaray İli, Sultanhanı İlçesi, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 ve 1197 nolu adaları kapsayan 93 ha alanda Organize Sanayi Bölgesi kurulması amaçlı imar planına esas olacak, 2863 sayılı yasa kapsamında kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgili yazı ile istenmektedir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarımızın araştırılması ve yerinde yapılan incelemeler sonucu hazırlanan uzman raporunda; Sultanhanı İlçe sınırları içerisinde yukarıda adı geçen adalar üzerinde 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı belirtildiğinden Organize Sanayi Bölgesi amaçlı imar planı uygulanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem

bulunmamaktadır.

Ancak söz konusu adalarda yapılacak inşai ve fiziki uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde aynı yasanın 4. maddesi gereği en geç üç gün içerisinde ilgili mülki amirliğe veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi yasal zorunluluktur. Denilmektedir.

ENERYA (14.06.2022 Tarih ve 22340002000489 Sayılı Yazısı): Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi alanında kalan Balküpe Şeker Fabrikasının gaz arzını sağlayan ST6 dağıtım hattımızın deplase edilmesi istenmektedir. İlgili deplase işlemi Sultanhanı OSB Müdürlüğü tarafından onaylı imar planında revizyon planında deplase edilecek hat için tarafımıza yeni güzergâhla ilgili yer tesliminin yapılması kaydıyla gerçekleştirilecektir denilmektedir.

Aksaray Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.09.2022 tarih ve 129 Sayılı Yazısı: İl Sağlık Müdürlüğü'nün yazısının ekindeki Sağlık Bakanlığı Görüş yazısında; İliniz. Sultanhanı İlçe sınırları içerisinde bulunan Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesinin (OSB) etrafında bırakılan sağlık koruma bandı mesafelerinin değişikliği hakkındaki ilgi yazı ve eklen incelenmiştir. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4 maddesi doğrultusunda. Bakanlığımız ile Bilim. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı arasında Dünya Sağlık Örgütü'nün referans değerlerine uygun olarak 19 09.2003 tarihli Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları içinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokol'ün 4 Maddesinde belirtilen istisnalar dikkate alınarak değerlendirilmektedir.

İlgi yazınız ekinde gönderilen, yapılacak değişikliğe ait 1/5000'lik imar planı üzerinde belirtilen OSB'nin güney yönünde mülkiyet sınırı dışındaki alanın Karayolları Genel Müdürlüğü 3 Bölge Müdürlüğü'nün 25.08.2022 tarih ve E-24229125-752.01/915191 sayılı yazısı ekinde 42 ila 55 metre genişliğinde karayolları kamulaştırma sınırı olduğu ifade edilmekte olup, söz konusu 42 metre genişlikteki karayoluna OSB'nin sınır olduğu kısımda OSB'nin giriş yolu olduğundan Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokol ün 4 Maddesinde belirtilen istisnaları sağladığından bu yönde sağlık koruma bandı bırakılmaması.

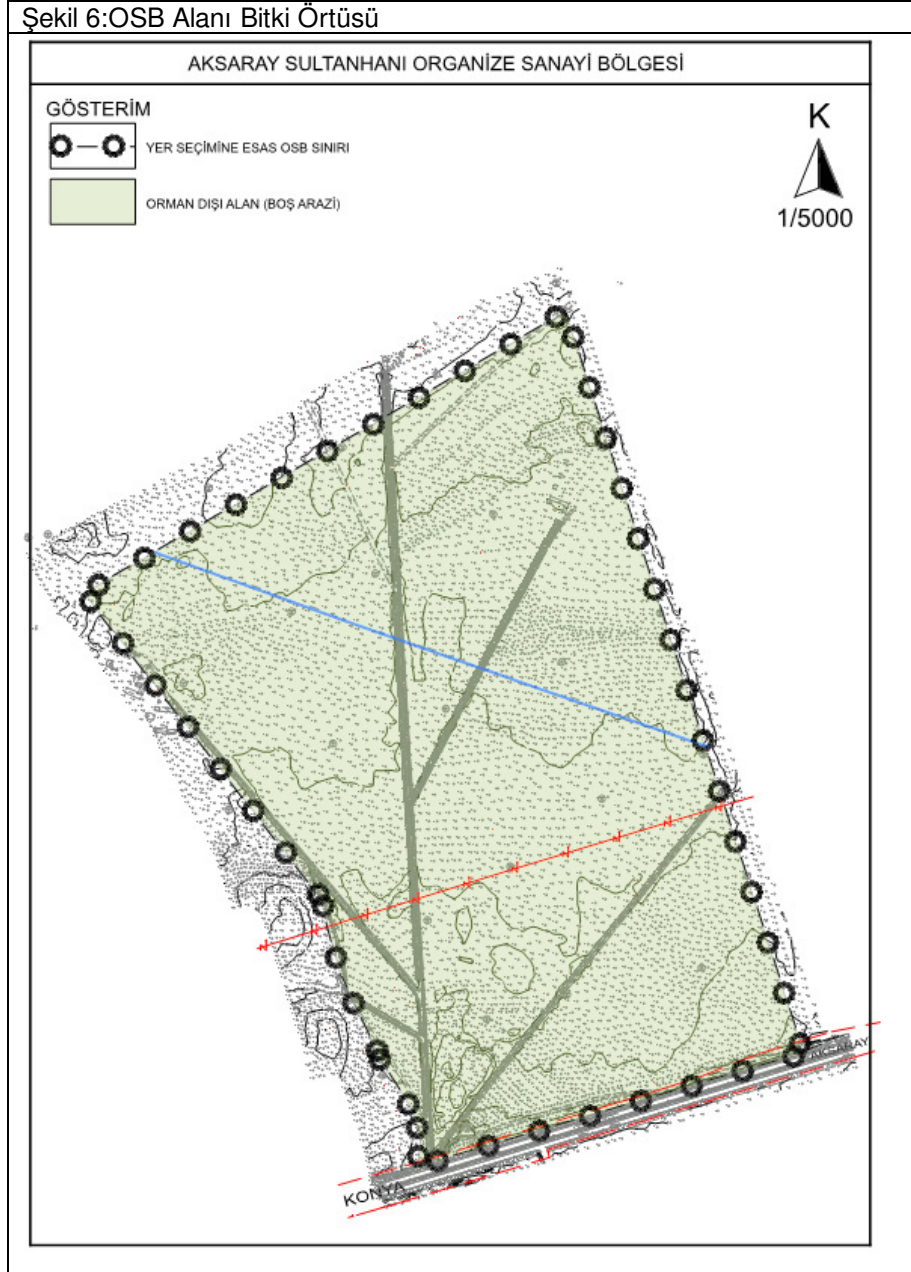
OSB'nin doğu, batı ve kuzey yönlerinde mülkiyet sınırları içerisinde 20 metre genişliğinde yol olduğundan bu yönlerde mülkiyet sınırı içerisinden 30 metre sağlık konuna bandı bırakılması.

OSB'nin sağlık koruma bandı mesafesi değiştirilmiş bölümlerinde OSB kendi mülkiyet sınırlarından içeriye doğru 50 metre mesafe içinde Protokolün eki dışındaki tesislerin kurulmaması, parlayıcı, yanıcı, oksitleyici, toksik ve benzeri kimyasal madde üretim ve depolama tesisleri ile sıvı oksijen, azot ve benzen depolama tanklarının kurulmaması, çevre ve toplum sağlığını koruyucu tüm tedbirlerin alınması ve yukarıda belirtilen hususların ilgili imar planına plan notu olarak işlenmesi, diğer yönlerden belirlenen mevcut sağlık koruma bandı mesafelerinin aynen korunması şartı ile Bakanlığımızca uygun görülmektedir. Denilmiştir.

1.3.3. OSB ALANI FİZİKSEL YAPISI

1.3.3.1.Bitki Örtüsü

OSB alanı bitki örtüsü açısından oldukça fakirdir. Alan neredeyse tamamı boş olup kuru arazidir.



1.3.3.2.Jeolojik Yapı

Aksaray İli, Sultanhanı İlçesi'nde 1/1000 ölçekli L31-A-23-B-3-C, L31-A-23-B-3-D, L31-A-23-C-2-A, L31-A-23-C-2-B, L31-A-23-C-2-C, L31-A-24-A-4-D, L31-A-24-D-1-A ve L31-A-24-D-1-D nolu pafta sınırları içindeki sınırları belirlenen yaklaşık 92,82 hektarlık alanı temsil edebilecek şekilde alanın çevresine 16 adet sondaj kuyusu ve 4 adet araştırma çukuru açılarak zemin birimleri ve değişimleri incelenmiş ve yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. İnceleme alanı;

- Morfolojik (Eğim) : İnceleme alanı düşük eğimli bir topografyaya sahiptir (Eğim 0-10 arasındır).
- Jeolojik (Litolojik) : İnceleme alanında nebati toprak altında bulunan **Tuz Gölü Formasyonu Yeşilova Üyesi**'ne ait grimsi kahve renkli yer yer çakıllı, yer yer kum oranı yüksek sert kıvamlı, çakıllı killi siltli kum yapılara temel olma açısından müsaittir.
- İnceleme alanında yapılan sondajlarda ve hesaplanan değerlerden temel basıncı $\Delta P = 0.50$ ve 1 kg/cm^2 için oturma değerleri toplam oturma ve farklı oturmalarda müsaade edilebilir sınırları aşıyor (4,01-6,32 cm). Bu yüzden oturmalar olabilir. Yapılaşma esnasında oturmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Doğal afet tehlikesi (deprem, heyelan, kaya düşmesi, taşkın vb.) bakımından zemin incelenerek değerlendirilmiştir. İnceleme alanı ve yakın çevresinden geçen tuzgölü fayı vardır. Bu nedenle deprem riski vardır. Fakat heyelan kaya düşmesi açısından herhangi bir tehlike yer almamaktadır.
- 7269 sayılı yasa gereği etüt alanı için daha önce alınmış bir yasak kararı bulunmamaktadır.

Önemli Alanlar (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Oturma, şişme, sıvılaşma riskinin bulunduğu alanlardır. Proje kapsamında sınırları belirlenen sondaj çalışmalarında siltli kil biriminin gözlemlendiği kısımlar oturma, şişme ve sıvılaşma probleminin görüldüğü ve ekli jeoloji haritalarında bu birimlerin tamamı Önemli Alan 5.1 olarak değerlendirilmiş ve rapor eki paftalarda **‘ÖA-5.1’** rumuzuyla gösterilmiştir.

Doğal afet tehlike ve riski açısından inceleme alanı ve yakın çevresinde heyelan, akma, kaya düşmesi, çığ vb. tehlike ve risklerinin beklenmemesi gibi morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik jeoteknik, hidrojeolojik özellikler, zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi ve riski verileri esas alınarak inceleme alanı **Önemli Alanlar (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir. EK-X'da 1/1.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **Ö.A-5-1** simgesi ile gösterilmiştir.

- İnceleme alanında V_p dalga hızına göre sökülebilirlik değerleri genel olarak birinci tabaka için Çok Kolay ikinci tabaka için Orta olarak değerlendirilmiştir.
- Maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde dayanımları genel olarak; 1.tabakaların “Zayıf Zemin” 2.tabakaların “Orta Zemin” özelliğinde olduğu görülmektedir.
- Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde genel olarak; 1.tabakaların “Zayıf Zemin” 2.tabakaların “Orta/Zayıf Zemin” özelliğinde olduğu görülmektedir.

- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Bulk modülünün genel olarak 1. Tabaka için sıkışmanın Az olduğunu, 2. Tabaka için ise sıkışmanın Orta olduğunu görmekteyiz.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Yoğunluk değerlerinin genel olarak 1.Tabaka için Orta/Düşük yoğunluklu olduğunu, 2.Tabaka için ise Yoğunluk değerlerinin Orta yoğunluklu olduğunu göstermektedir.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Poisson değerlerinin genel olarak 1.Tabaka için zeminin Gözenekli Porozlu/Gözeneksiz olduğunu, 2.Tabaka için ise, Gözenekli Kırıklı Çatlaklı olduğunu göstermektedir.
- Göreceli yer büyütme faktörleri 2.2/2.6 aralığındadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının büyük kısmı “A/B” Orta/Düşük tehlike düzeyi” sınıfına girmektedir.
- Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir.
- İnceleme alanında zemin hakim titreşim periyot değerleri 0.51-0.72 sn değer almaktadır. Buna göre göreceli hakim periyot değişimleri Ansal vd (2004) sınıflamasına göre çalışma alanı “ C/D, Yüksek/Çok Yüksek tehlike düzeyi” sınıfına girmektedir. İnceleme alanında yapılacak yapıların, yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hakim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının yarı-uyuşuma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

Bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütleri ile yukarıda belirtilen parametrelerin ayrıntılı olarak incelenerek gerekli önlemlerin alınması ve uygun temel tipi seçilmesi gerekmektedir. Ayrıca bu alanlarda yüzey ve temel drenajının yapılması uygun olacaktır.

Alüvyon birimlere ait şişme, konsolidasyon oturması ve farklı oturmalarla karşı, parsel bazında zemin etüt raporlarında belirlenerek yapı-temel ilişkisine göre, gerekli zemin iyileştirme çalışmaları yapılmalı ve uygun temel tipi seçilmelidir.

İnceleme sahasının geneli için çevre ve yüzey drenajı önlemleri ilgili kurum tarafından alınmalı, yüzey ve yağmur suları kanalizasyon şebekesine verilerek ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Aksaray İli, Sultanhanı İlçesi’nde 1/1000 ölçekli L31-A-23-B-3-C, L31-A-23-B-3-D, L31-A-23-C-2-A, L31-A-23-C-2-B, L31-A-23-C-2-C, L31-A-24-A-4-D, L31-A-24-D-1-A ve L31-A-24-D-1-D nolu pafta sınırları içindeki sınırları belirlenen yaklaşık 92,82 hektarlık alanda Organize Sanayi Bölgesi amaçlı uygulama imar planına esas jeolojik-

jeoteknik çalışmalar doğrultusunda morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler (taşıma, sıvılaşma, oturma), zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi değerlendirilerek aşağıdaki sonuç ve öneriler sunulmuştur:

- İnceleme alanı **Aksaray İli, Sultanhanı İlçesi**'nde **1/1000 lekli L31-A-23-B-3-C, L31-A-23-B-3-D, L31-A-23-C-2-A, L31-A-23-C-2-B, L31-A-23-C-2-C, L31-A-24-A-4-D, L31-A-24-D-1-A ve L31-A-24-D-1-D** nolu pafta sınırları içindeki sınırları belirlenen yaklaşık 92,82 hektarlık alanı kapsamaktadır. İnceleme alanını kapsayan **Sultanhanı** mücavir alanının 1/100.000 evre düzeni planı mevcuttur. Bu alışma sonucu 92,82 hektarlık inceleme alanında imar planı yapılacak ve bu plan doğrultusunda yapılaşmaya gidilecektir.
- İnceleme alanının tamamında eğimler % 0-10 arası eğimli bir morfoloji göstermektedir.
- Bölge ve inceleme alanının jeolojisi ışığında, birimlerin yanal ve düşey yöndeki değişimleri, mühendislik özellikleri, yer altı suyu durumu ve jeoteknik parametreleri saptamak amacıyla, inceleme alanında 14.04.2022-12.05.2022 tarihlerinde derinlikleri 20,00m olan 16 adet toplamda 320,00 m temel sondajı ve 27.05.2022 tarihinde 4 adet araştırma çukuru açılmıştır. Yapılan 16 sondajda ve 4 adet araştırma çukurunda, genel olarak en üstte, 0.50m kalınlıkta bitkisel toprak, bitkisel toprağın altında grimsi kahve renkli yer yer çakıllı, yer yer kum oranı yüksek sert kıvamlı, çakılı killi siltli kum birimleri kesilmiştir.
- İnceleme alanında yapılan sondajlarda SPT Deneyi yapılmış, SPT ve *UD* numuneleri alınmıştır. Alınan *SPT* ve *UD* numuneleri; TSE ve evre ve şehircilik Bakanlığı belgeli zm Jeoteknik Zemin ve Kaya Mekaniği Laboratuvarı'nda zeminin indeks-fiziksel, mekanik ve mühendislik parametrelerini belirlemeye yönelik deneyler yaptırılmıştır. Numuneler üzerinde, elek analizi, doğal su içeriği, doğal birim hacim ağırlık, Atterberg limitleri, üç eksenli basınc ve kesme kutusu deneyleri yaptırılmıştır.
- Hesaplanan değerler dikkate alındığında inceleme alanındaki izin verilebilir taşıma gücü *UD* numunesi üzerinde yapılan üç eksenli basınc deneyine göre **2,05-12,35 kg/cm²** arasında olarak hesaplanmıştır.
- İnceleme alanındaki kumlu siltli kil birimlerine ait kohezyon (C) 0,27 ile 44,60 arasında olarak belirlenmiştir. İçsel sürtünme açısı ise (ϕ) = 4,3 ile 21,7 arasında olarak belirlenmiştir.

- İnceleme alanı ile ilgili olarak, daha önceden hazırlanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik ve/veya jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmamaktadır. İnceleme alanına ilişkin herhangi bir Sakıncalı Alan veya 7269 sayılı Afet yasasına göre alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.
- MTA - 2005 tarafından hazırlanan 1/100 000 ölçekli Aksaray L31 nolu paftayı içeren bölgesel jeolojisi, doğal yarmalar, yol şevleri, temel kazılar, araştırma çukuru ve sondaj verilerinden yararlanılarak, inceleme alanının 1/1000 ölçekli jeoloji haritası yapılmıştır. İnceleme alanı ve civarında **Tuz Gölü Formasyonu Yeşilova Üyesi**'ne ait grimsi kahve renkli yer yer çakıllı, yer yer kum oranı yüksek sert kıvamlı, çakılı killi siltli kum birimleri yer almaktadır. İnceleme alanının tamamında bu birimler yer almaktadır. İnceleme alanında 2 adet jeolojik enine kesit yapılmıştır. Kesitlerin oluşturulmasında inceleme alanının jeolojisi ve derinlikleri 20,00 m olan 16 adet sondaj ve 4 adet araştırma çukuru verileri kullanılmıştır. Kesitlerde görüldüğü üzere, inceleme alanında **Tuz Gölü Formasyonu Yeşilova Üyesi**'ne ait grimsi kahve renkli yer yer çakıllı, yer yer kum oranı yüksek sert kıvamlı, çakılı killi siltli kum birimleri yer almaktadır.
- İnceleme alanındaki jeolojik-faylanma yapısını çıkarmak, birimlerin yanal ve düşey yöndeki geçişlerini belirlemek ve mühendislik özellikleri ile jeoteknik parametreleri saptamak amacıyla, 14.04.2022-12.05.2022 tarihlerinde derinlikleri 20,00m olan 16 adet toplamda 320,00 m araştırma sondajı açılmıştır. Koordinatlar 3 derecelik ITRF96 ve UTM 3 koordinat sisteminde alınmıştır. Sondajlar da **Tuz Gölü Formasyonu Yeşilova Üyesi**'ne ait grimsi kahve renkli yer yer çakıllı, yer yer kum oranı yüksek sert kıvamlı, çakılı killi siltli kum birimleri kesilmiştir.
- İnceleme alanında Vp dalga hızına göre sökülebilirlik değerleri genel olarak birinci tabaka için Çok Kolay ikinci tabaka için Orta olarak değerlendirilmiştir.
- Maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde dayanımları genel olarak; 1.tabakaların “Zayıf Zemin” 2.tabakaların “Orta Zemin” özelliğinde olduğu görülmektedir.
- Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde genel olarak; 1.tabakaların “Zayıf Zemin” 2.tabakaların “Orta/Zayıf Zemin” özelliğinde olduğu görülmektedir.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Bulk modülünün genel olarak 1. Tabaka için sıkışmanın Az olduğunu, 2. Tabaka için ise sıkışmanın Orta olduğunu görmekteyiz.

- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Yoğunluk değerlerinin genel olarak 1.Tabaka için Orta/Düşük yoğunluklu olduğunu, 2.Tabaka için ise Yoğunluk değerlerinin Orta yoğunluklu olduğunu göstermektedir.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Poisson değerlerinin genel olarak 1.Tabaka için zeminin Gözenekli Porozlu/Gözeneksiz olduğunu, 2.Tabaka için ise, Gözenekli Kırıklı Çatlaklı olduğunu göstermektedir.
- Göreceli yer büyütme faktörleri 2.2/2.6 aralığındadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının büyük kısmı “A/B” Orta/Düşük tehlike düzeyi” sınıfına girmektedir.
- Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir.
- İnceleme alanında zemin hakim titreşim periyot değerleri 0.51-0.72 sn değer almaktadır. Buna göre göreceli hakim periyot değişimleri Ansal vd (2004) sınıflamasına göre çalışma alanı “ C/D, Yüksek/Çok Yüksek tehlike düzeyi” sınıfına girmektedir. İnceleme alanında yapılacak yapıların, yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hakim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının yarı-uyuşuma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 2018 göre, inceleme alanındaki zeminler Yerel Zemin Sınıflarından (**ZD**) sınıfına girmektedir.
- İnceleme alanında yapılan 16 adet sondaj kuyusunda yeraltı suyuna rastlanmamıştır. İnceleme alanında herhangi bir taşkın sahası, sit alanı veya koruma altına alınmış bölge kararları bulunmamaktadır. İnceleme alanından geçen akar konumunda sulu dere yatakları ya da akarsu bulunmamaktadır. Bu nedenle inceleme alanında herhangi bir sel-taşkın riski bulunmamaktadır. Ancak yağışlı mevsimlerde inceleme alanı civarında yüzeysel akış gösterecek yüzey sularına karşı, çevrede yeraltı ve yerüstü drenaj sistemleri oluşturularak, yüzey suları inceleme alanından uzaklaştırılmalıdır.
- Aksaray’ı etkileyen en önemli diri faylar, Tuzgölü Fay Zonu, Kırşehir Yöresi Fayları, Keskin Fayı, Gümüşkent Fayı, Ecemiş Fayı, Leşkeri Fay Zonu, Nasuhpınar Fayı, Seyithacı Fayı Ovalıbağ Fay Zonu, Derinkuyu Fayı, Altınekin Fayı, Hirfanlı Barajı ve Eski civarından geçen faylar olarak sıralanabilir.
- Temel basıncı $\Delta P = 0.50$ ve 1 kg/cm^2 için oturma değerleri **Toplam oturma ve Farklı oturmalar’da müsaade edilebilir sınırları aşıyor (4,01-6,32 cm).** Bu yüzden

oturmalar olabilir.

Temeldeki oturma riskinin önlenmesi veya azaltılması için aşağıdaki yöntemlerden biri kullanılabilir:

- Sıkışabilir zemin tabakalarının uzaklaştırılması.
 - Kazıklı temeller
 - Göçmeye karşı emniyete almak
 - Taban basıncının küçük alınması
 - Sıkışabilir zemin tabakalarının sıkılaştırılması
 - Yükü temele erken koymak ve yapının inşaatı bitmeden uzun süre etki ettirmek
 - Temel zeminin ilerde etkileyecek olan yükten fazla yüke maruz bırakarak yapıyı inşa etmek.
- İnceleme alanı ve yakın çevresini yakından ya da dolaylı olarak etkileyebilecek aktif ya da potansiyel heyelan, akma ve kaya düşmesi vb. doğal afet tehlike ve riski araştırılmıştır. Geçmişte inceleme alanı ve yakın çevresini yakından ya da dolaylı olarak etkilemiş aktif ya da potansiyel heyelan, akma gibi kütle hareketleri olmamıştır. İnceleme alanı ve yakın çevresi % 00-10 arası eğime sahip düşük eğimli alanlardan oluştuğu ve duraysızlık açısından herhangi bir sorun yaratacak ortam ve koşullar söz konusu olmadığı için, inceleme alanını yakından ya da dolaylı olarak etkileyebilecek herhangi bir heyelan, akma ve kaya düşmesi vb. doğal afet tehlike ve riski bulunmamaktadır ve beklenmemektedir.
- İnceleme alanı, Hasandağı'nın zirve kesimlerinden oldukça uzakta olması nedeniyle çığ kütlelerinin olabileceği alanlardan da oldukça uzak olması nedeniyle, inceleme alanında çığ tehlikesi ile ilgili ortam ve koşullar bulunmamaktadır. Bu nedenle inceleme alanında çığ tehlike ve riski söz konusu değildir. İnceleme alanında çökme-tasman, karstlaşma, tsunami, tıbbi Jeoloji vb. olaylara ilişkin ortam ve koşullar bulunmadığı için, inceleme alanında söz konusu bu tür tehlike ve riskler bulunmamaktadır.
- (1) Morfolojik (eğim durumu, yüzey morfolojisi, morfo-tektonik yapı), (2) jeolojik-yapısal özellikler, (3) jeofizik (dinamik-elastik parametreler, zemin büyümesi, zemin hakim periyotu), (4) jeoteknik (taşıma kapasitesi), (5) hidrojeolojik (yeraltı suyu seviyesi-yüzey suları) özellikler, (6) zeminlerin mühendislik özellikleri, (7) dinamik özellikler ve (8) doğal afet tehlikesi ve riski (deprem durumu, deprem tehlike ve riski,

heyelan, taşkın) gibi birçok verinin birlikte değerlendirilmesi sonucu; **Aksaray İli, Sultanhamı İlçesi**'nde *1/1000 ölçekli L31-A-23-B-3-C, L31-A-23-B-3-D, L31-A-23-C-2-A, L31-A-23-C-2-B, L31-A-23-C-2-C, L31-A-24-A-4-D, L31-A-24-D-1-A ve L31-A-24-D-1-D* nolu pafta sınırları içindeki sınırları belirlenen yaklaşık 92,82 hektarlık alanda yapılan morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler (taşınma, sıvılaşma, oturma), zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikleri ve doğal afet tehlikesi esas alınarak yerleşime uygunluk açısından inceleme alanı "**Önemli Alan 5-1(ÖA5-1)**" olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk haritasında verilmiştir.

- Ayrıca yüzey sularının, yeraltı ve yerüstü drenaj sistemleri (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) oluşturularak inceleme alanından uzaklaştırılması ve yapılması düşünülen bina temelleri ile irtibatının kesilmesi ve inceleme alanında yapılması düşünülen derin kazılar sırasında gerekli mühendislik önlemlerinin alınarak güvenlik sağlanması gerekmektedir.
- Hazırlanan bu çalışma, **Aksaray İli, Sultanhamı İlçesi**'nde *1/1000 ölçekli L31-A-23-B-3-C, L31-A-23-B-3-D, L31-A-23-C-2-A, L31-A-23-C-2-B, L31-A-23-C-2-C, L31-A-24-A-4-D, L31-A-24-D-1-A ve L31-A-24-D-1-D* nolu pafta sınırları içindeki sınırları belirlenen yaklaşık 92,82 hektarlık alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup, **parsel bazında zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.**
- Yukarıdaki hesaplara göre bulunan rapor içerisindeki verilen yorum ve hesaplamalar inceleme alanındaki birimlerin genel özelliklerini belirlemek amacıyla yapılmış olup, yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelge doğrultusunda şişme, oturma, taşınma gücü hesapları, mühendislik parametreleri ve yerel zemin saptamaları yapılacaktır.
- **Aksaray İli, Sultanhamı İlçesi**'nde *1/1000 ölçekli L31-A-23-B-3-C, L31-A-23-B-3-D, L31-A-23-C-2-A, L31-A-23-C-2-B, L31-A-23-C-2-C, L31-A-24-A-4-D, L31-A-24-D-1-A ve L31-A-24-D-1-D* nolu pafta sınırları içindeki sınırları belirlenen yaklaşık 92,82 hektarlık alanın imar planına esas ve Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yapılan hesaplamalar ve yorumlar firmamız SFA ZEMİN Jeoloji Müh. Mim. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ve ALKAYA Jeoteknik sorumludur.

Şekil 7: Planlama Alanı Jeolojik Etüt Raporu ve Yerleşime Uygunluk Durumu

İLİ	AKSARAY
İLÇE	SULTANHANI
KÖY/MAHALLE	
MEVKİİ	OSB
PAFTA	L31-A-23-B-3-C, L31-A-23-B-3-D, L31-A-23-C-2-A, L31-A-23-C-2-B, L31-A-23-C-2-C, L31-A-24-A-4-D, L31-A-24-D-1-A ve L31-A-24-D-1-D
ADA	
PARSEL	
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT - 1/1.000

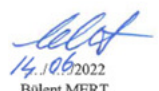
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

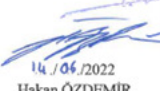
KOMİSYON

 Fatih SEVİNDİK
Jeoloji Mühendisi
13.10.2022

 Şaban Furkan UÇAK
Jeoloji Mühendisi
13.10.2022

 Selcan Melike ÖZTÜRK
Jeofizik Y. Mühendisi
13.10.2022

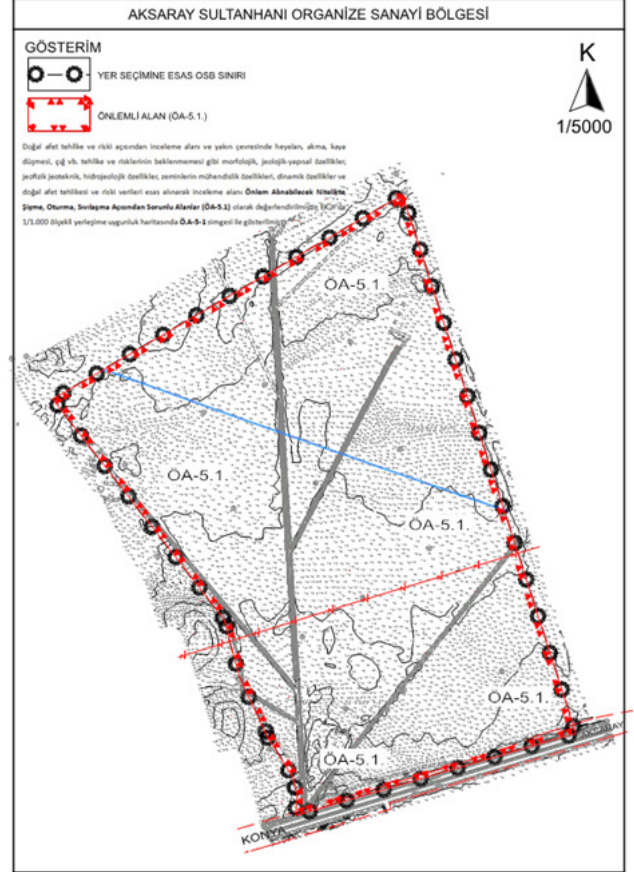
 Bulent MERT
İmar ve Planlama Şube Müdürü
14.10.2022

 Hakan ÖZDEMİR
Müdür Yrd.
14.10.2022

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

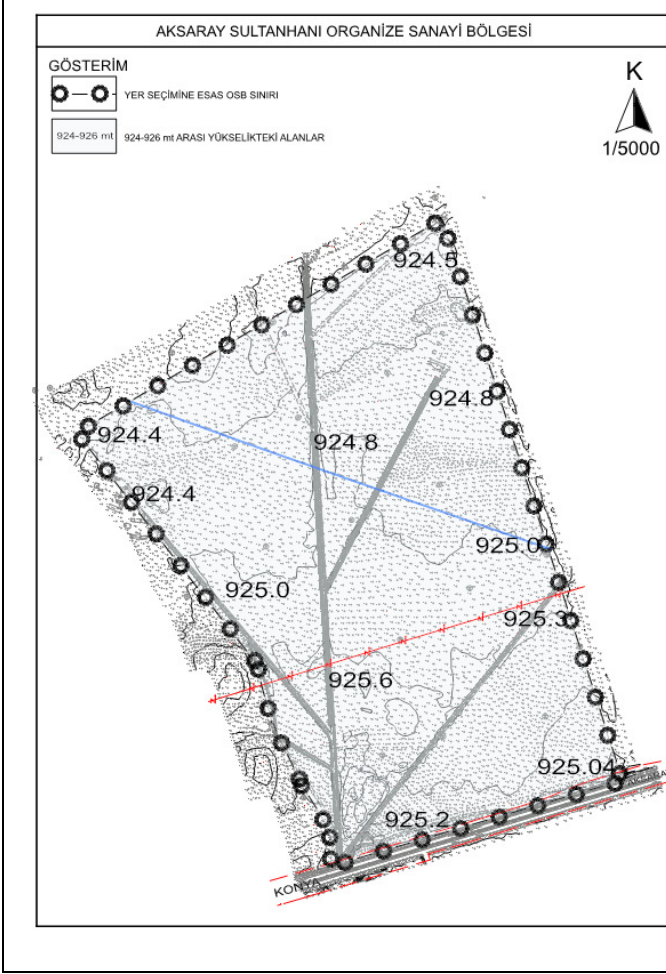
ONAY

 Hüsnü KILIÇ
İl Müdürü
14.10.2022

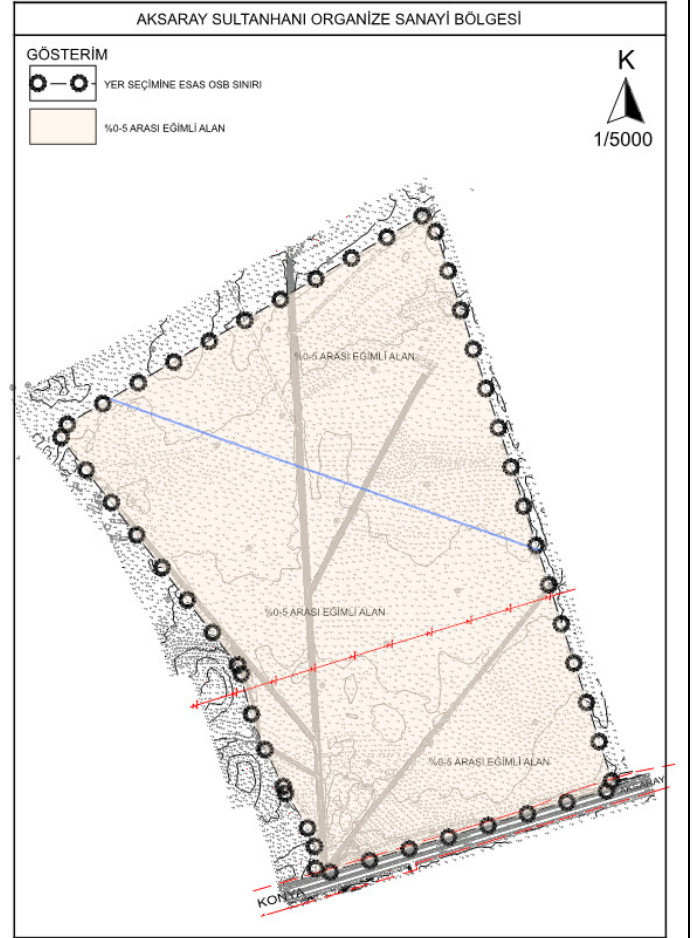


OSB yer seçimi yapılan arazi genel itibariyle düz ve düze yakındır. Arazi karayolu kotunda düz olup içerisinde bozuk alan bulunmamaktadır. Alanın denizden ortalama yüksekliği 925 metredir. Planlama alanının kuzeyinde 924,4 metre kotunda olup güneye doğru gidildikçe hafif bir şekilde yükselmektedir. Alanın güneyinde yükseklik 925,04 metredir.

Şekil 8:Planlama Alanı Yükseklik Analizi



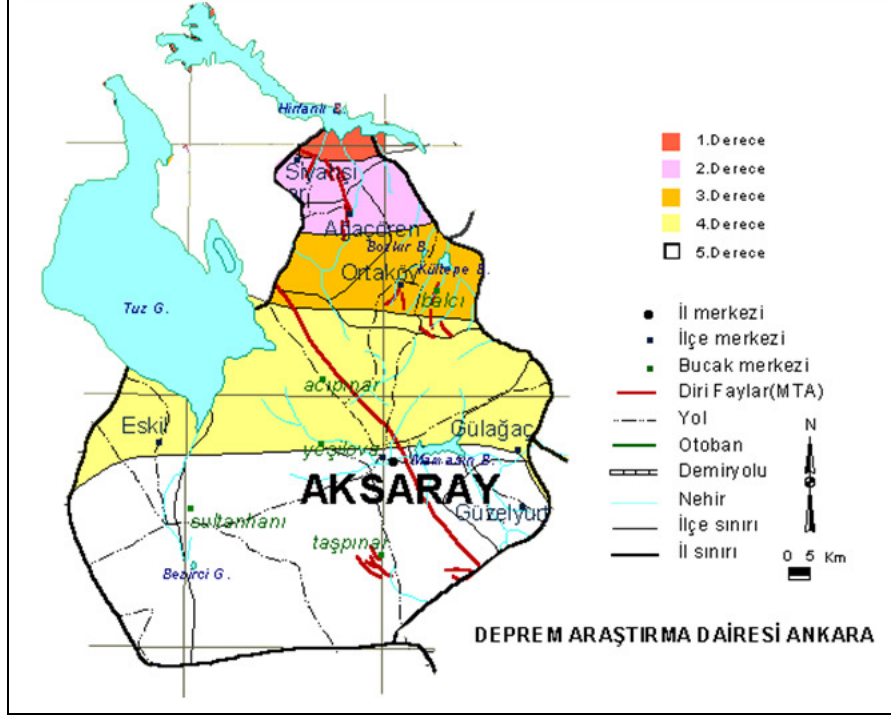
Şekil 9:Planlama Alanı Eğim Analizi



1.3.3.3. Deprem Durumu

Planlama alanının tamamı 5.Derce Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır. 18.03.2018 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır. Doğal afet tehlikesi (deprem, heyelan, kaya düşmesi, taşkın vb.) bakımından zemin incelenerek değerlendirilmiştir. İnceleme alanı ve yakın çevresinden geçen tuzgölü fayı vardır. Bu nedenle deprem riski vardır. Fakat heyelan kaya düşmesi açısından herhangi bir tehlike yer almamaktadır. 7269 sayılı yasa gereği etüt alanı için daha önce alınmış bir yasak kararı bulunmamaktadır.

Şekil 10:Aksaray İli Deprem Bölgesi Haritası



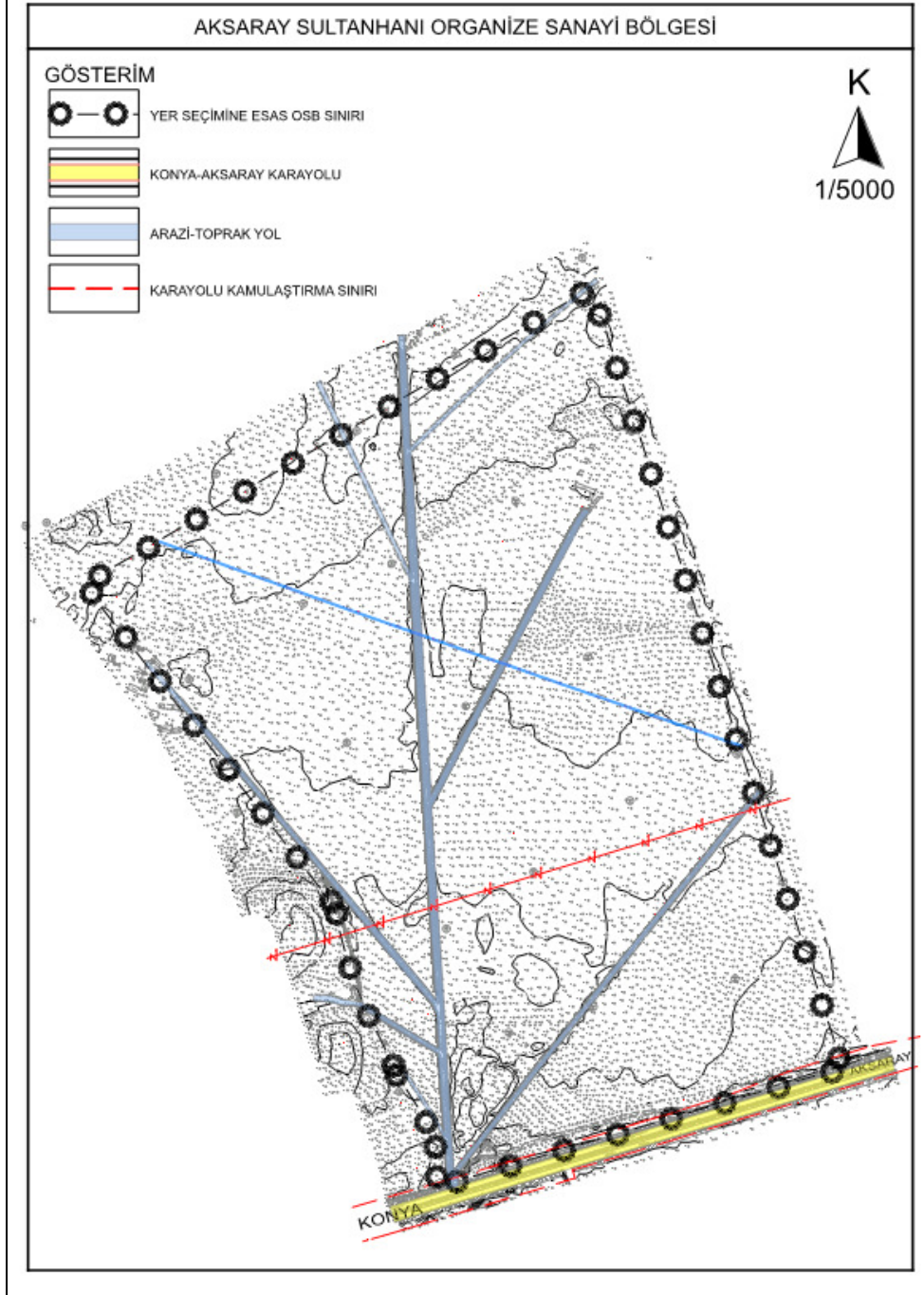
1.3.3.4.Hidroloji

Planlama alanında yapılan 16 adet sondaj kuyusunda yeraltı suyuna rastlanmamıştır. Planlama alanında herhangi bir taşkın sahası, sit alanı veya koruma altına alınmış bölge kararları bulunmamaktadır. Planlama alanından geçen akar konumda sulu dere yatakları ya da akarsu bulunmamaktadır. Bu nedenle OSB alanında herhangi bir sel-taşkın riski bulunmamaktadır. Ancak yağışlı mevsimlerde OSB alanı civarında yüzeysel akış gösterecek yüzey sularına karşı, çevrede yeraltı ve yerüstü drenaj sistemleri oluşturularak, yüzey suları OSB alanından uzaklaştırılmalıdır.

1.3.3.5.Ulaşım

Planlama alanının güneyinden Konya-Aksaray Karayolu geçmektedir. Alan içerisinde tarlalara ulaşım sağlayan toprak yollar bulunmaktadır. Karayolları 3.Bölge Müdürlüğü yer seçimi aşamasında ve sonrasında alana ilişkin kurum görüşü alınmış ve alanın güneyinden geçen Karayolu Kamulaştırma Güzergahı sayısal ortamda istenmiştir. Gelen kurum görüşü doğrultusunda alanda Karayolu koridoru işlenmiş ve kamulaştırma koridoru korunmuştur. Karayolları 3.Bölge Müdürlüğü 23.05.2022 tarih ve 825094 sayılı yazısı ile hazırlanan imar planlarında kamulaştırma koridorunun kamulaştırma planı ve kamulaştırma sınırı ile uyumlu olduğunu ve imar planı yapısı idarece uygun görülmüştür.

Şekil 11:Planlama Alanı Ulaşım Analizi

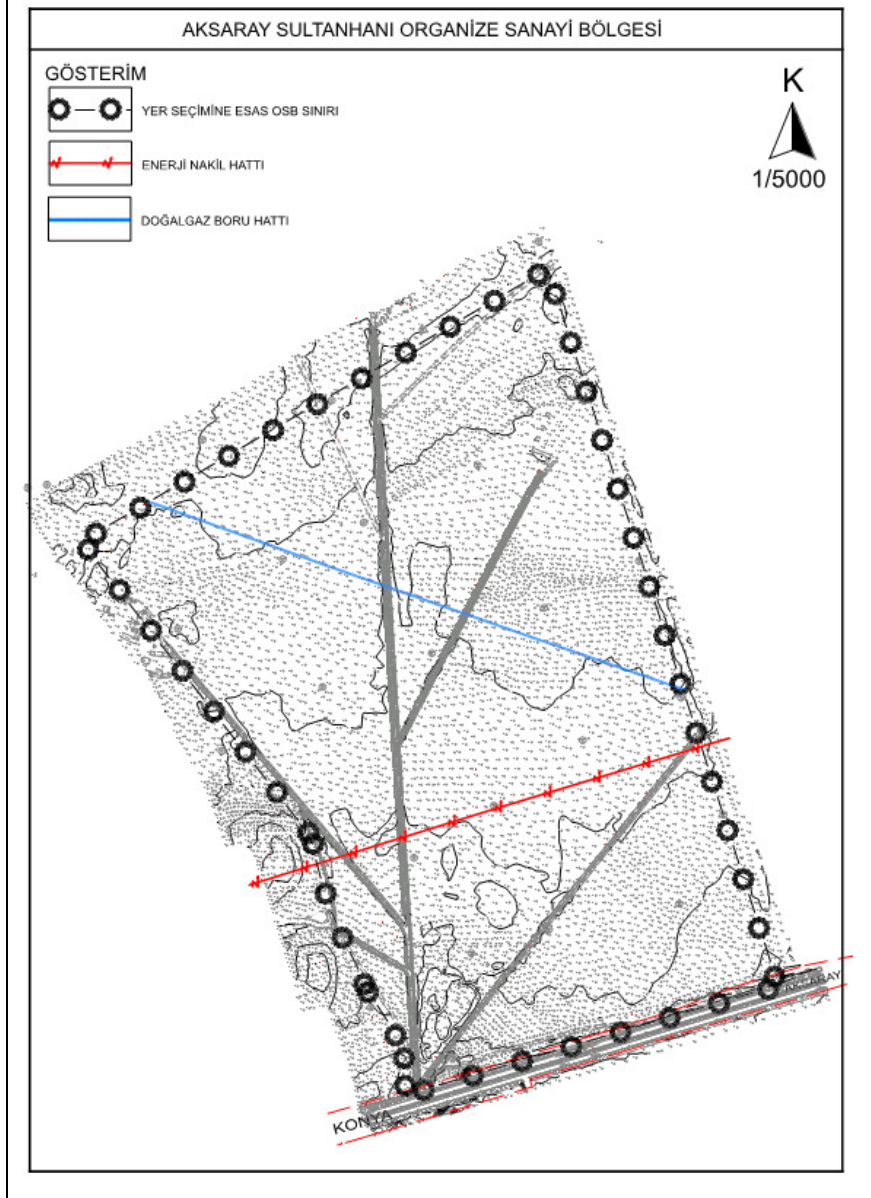


1.3.3.6.Teknik Altyapı

Plan değişikliğine konu olan alanlar ilçe merkezinin doğusunda bulunmaktadır. Bu alanda Balküğü Şeker Fabrikası kurulu ve faal olarak çalışmaktadır. Alan ve çevresinde enerji nakil hattı ve doğalgaz hattı bulunmaktadır.

Alan içinden geçen Balküğü Şeker fabrikasına ait olan Enerji nakil hattı deplase edilecektir. MEDAŞ'ın 01.07.2022 tarih ve 25213 sayılı yazısı ile Söz konusu hattın deplasesi için talebin yatırım programında alındığı ve program dahilinde karşılanacağı belirtilmiştir.

Şekil 12:Planlama Alanı Teknik Altyapı Analizi



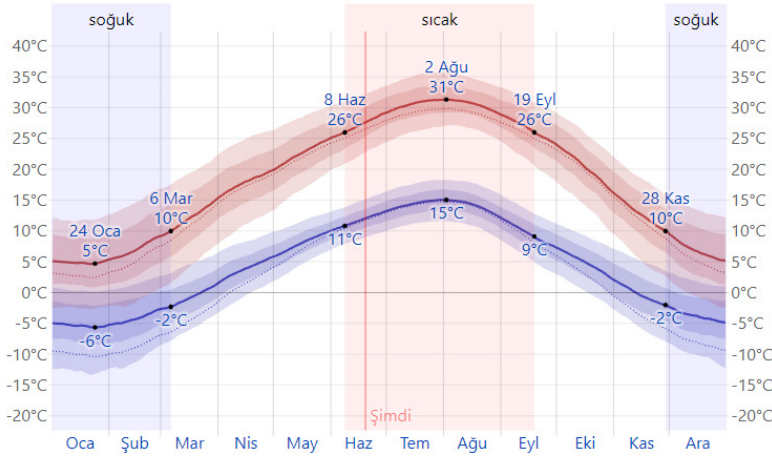
1.3.3.7.İklim

Aksaray bölgesinde yazlar ılık, kurak ve açık ve kışlar çok soğuk, karlı ve parçalı bulutlu. Yıl içerisinde sıcaklık normalde -6°C ila 31°C arasında değişiklik gösterir ve nadiren -13°C altında ve 36°C üzerinde olur.

1.3.3.8.Sıcaklık

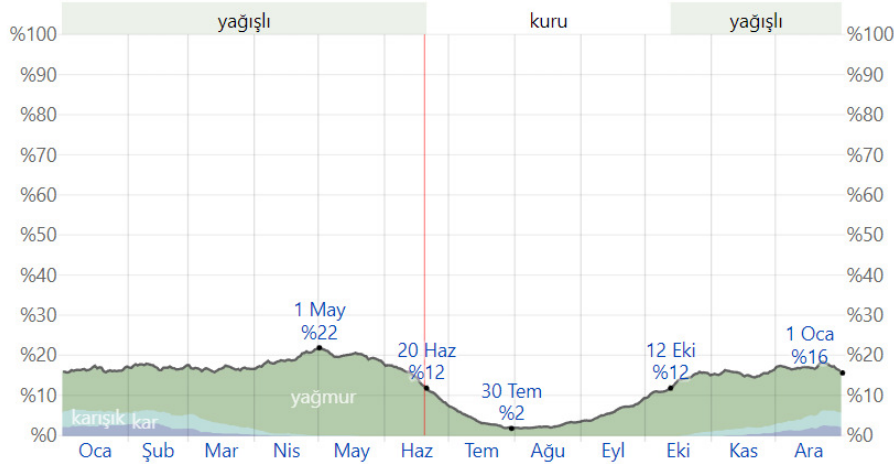
Sıcak mevsim 3,3 ay uzunluğundadır ve 8 Haziran tarihinde başlayıp 19 Eylül tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 26°C üzerindedir. Aksaray bölgesindeki en sıcak ay Temmuz ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 31°C iken düşük sıcaklık 14°C düzeyindedir.

Soğuk mevsim 3,3 ay uzunluğundadır ve 28 Kasım tarihinde başlayıp 6 Mart tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 10°C altındadır. Aksaray bölgesindeki en soğuk ay Ocak ayıdır; bu ayda ortalama düşük sıcaklık -5°C iken yüksek sıcaklık 5°C düzeyindedir.



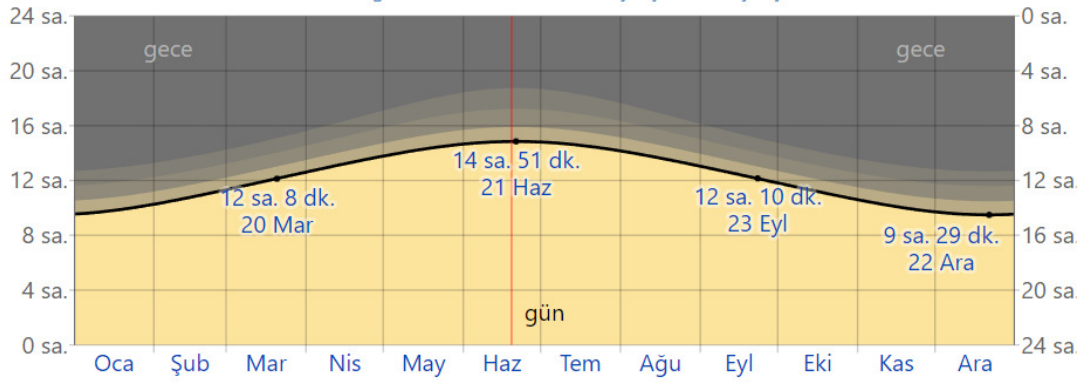
1.3.3.9.Yağış

Yağmurlu gün en az 1 milimetre sıvı veya sıvıya eşdeğer yağışın olduğu bir gündür. Aksaray bölgesinde yağmurlu gün ihtimali yıl boyunca değişiklik arz etmektedir. Yağmurlu mevsim 8,2 ay boyunca 12 Ekim tarihinden 20 Haziran tarihine kadar sürer ve herhangi bir günün yağmurlu olma ihtimali %12 oranından yüksektir. Aksaray bölgesinde en çok yağmurlu günün olduğu ay 6,1 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Mayıs ayıdır. Kurak sezon 20 Haziran tarihinde başlayıp 12 Ekim tarihine kadar 3,8 ay sürer. Aksaray bölgesinde en az yağmurlu günün olduğu ay 0,8 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Ağustos ayıdır. Yağışlı günler arasından, yalnızca yağmur, yalnızca kar veya bu ikisinin bir karışımını içeren günler arasında ayırım yapıyoruz. Aksaray bölgesinde yalnızca yağmurun en fazla sayıda gün olduğu ay Mayıs olup, ortalama yağış 6,1 gün düzeyindedir. Bu kategorizasyona dayanarak yıl boyunca görülen en yaygın yağış formu yalnızca yağmur olup 1 Mayıs tarihinde %22 ile en yüksek olmaktadır.



1.3.3.10.Güneşlenme:

Aksaray gün uzunluğu yıl boyunca önemli ölçüde değişiklik arz etmektedir. 2022 yılında en kısa gün 22 Aralık tarihinde 9 saat 29 dakika gün ışıqlıyla gerçekleşirken en uzun günü ise 21 Haziran tarihinde 14 saat 51 dakika gün ışıqlıyla gerçekleşir.



Güneşin görünür olduğu saatlerin sayısı (siyah çizgi). En aşağıdan (en sarı) en yukarı kadar (en gri) renk bantları şunları ifade etmektedir: tam gün ışığı, tan (sivil, denizci ve astronomik) ve tam gece.

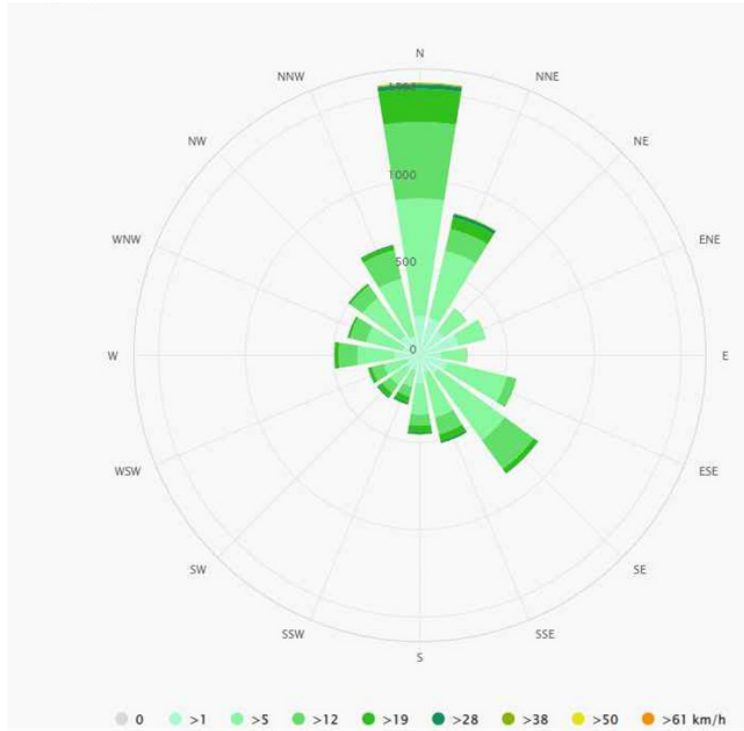
1.3.3.11.Rüzgar

Aksaray ortalama saatlik rüzgar hızı yıl boyunca *hafif* mevsimsel varyasyonlar gösterir.

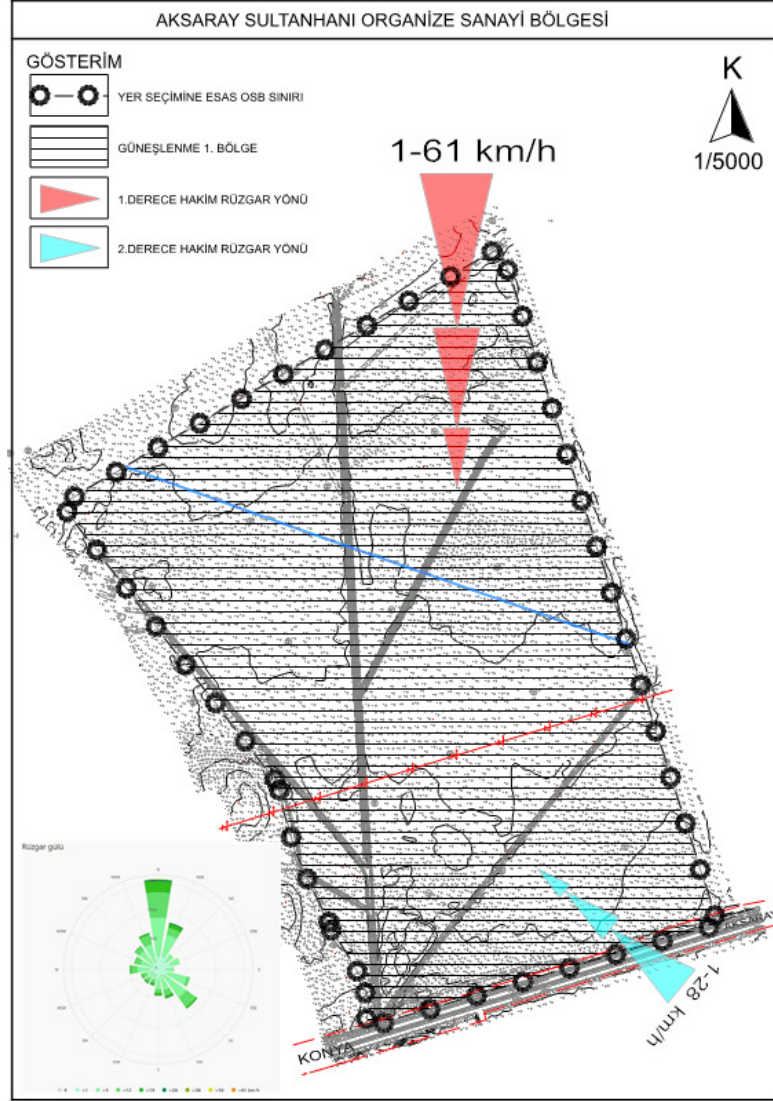
Yılın *daha rüzgarlı* olan dönemi 13,1 kilometre/saat düzeyinin üstünde ortalama rüzgar hızıyla 23 Haziran tarihinden 1 Eylül tarihine kadar 2,3 ay boyunca sürer. Aksaray bölgesinde yılın *en rüzgarlı* ayı Temmuz ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgar hızı 14,6 kilometre/saat olmaktadır.

Yılın *en sakin* zamanı 1 Eylül tarihinden 23 Haziran tarihine kadar 9,7 ay boyunca sürmektedir. Aksaray bölgesinde yılın *en sakin* ayı Mayıs ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgar hızı 11,6 kilometre/saat olmaktadır.

Aksaray bölgesindeki hakim ortalama saatlik rüzgar yönü yıl boyunca *değişiklik* göstermektedir. Rüzgar genelde kuzey yönünden 3 Mayıs tarihinden 19 Ekim tarihine 5,5 ay boyunca en yüksek %64 ile 28 Temmuz tarihinde esmektedir. Rüzgar genelde güney yönünden 19 Ekim tarihinden 3 Mayıs tarihine 6,5 ay boyunca en yüksek %49 ile 1 Ocak tarihinde esmektedir.



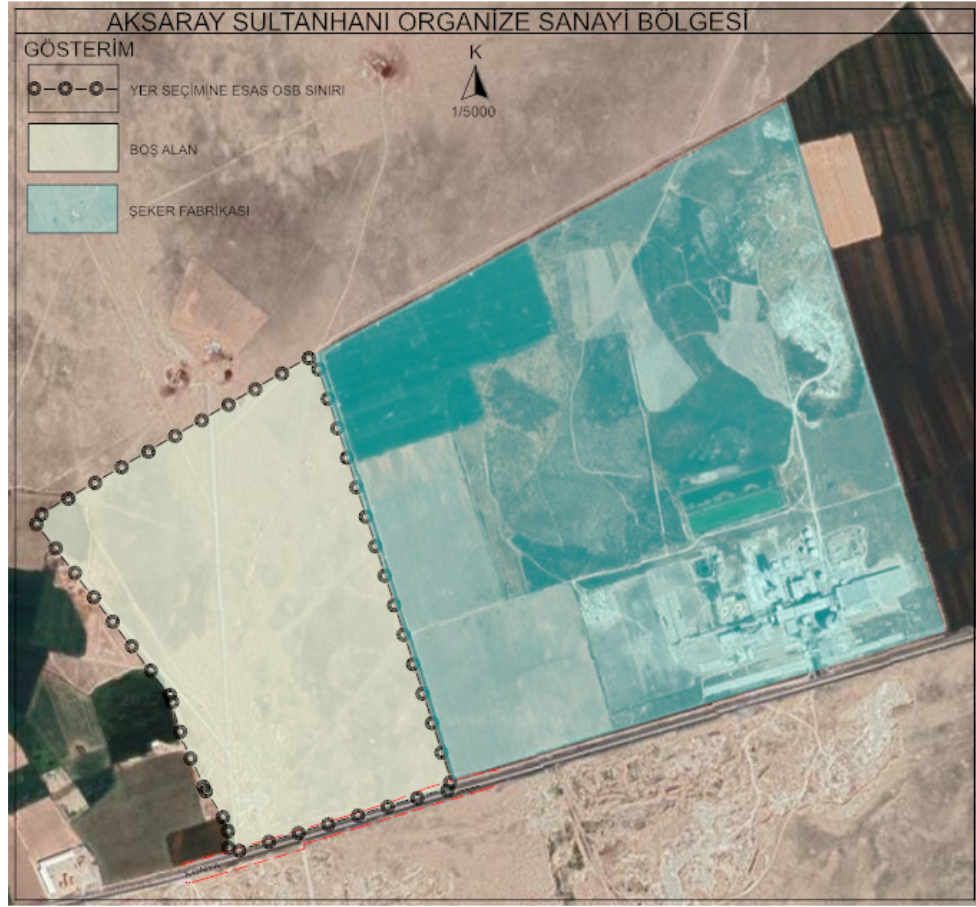
Şekil 13:Planlama Alanı Güneşlenme ve Hakim Rüzgar Yönleri



1.3.3.12.Arazi Kullanımı

Planlama alanı boş olup doğusundaki sanayi alanında Balküpu Şeker Fabrikası ve ek tesisleri bulunmaktadır.

Şekil 14:Planlama Alanı ve Çevresi Arazi Kullanımı



1.3.3.13.Mülkiyet Yapısı

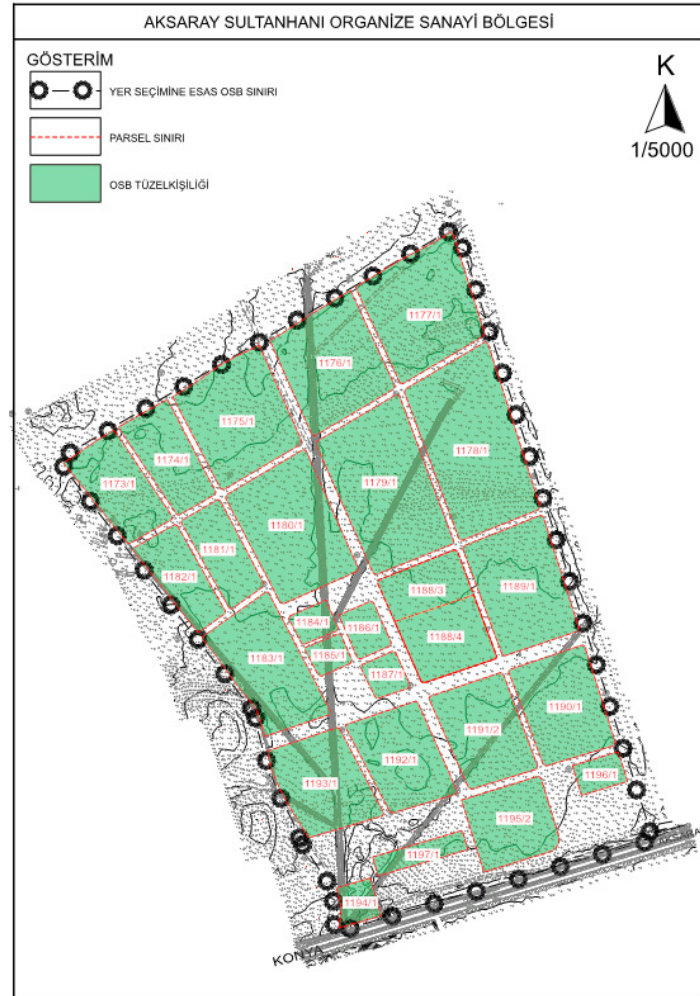
Planlama alanı; Aksaray ili, Sultanhanı İlçesi, Cumhuriyet mahallesindedir. Parsellerin tamamı Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğine aittir. Parseller arsa vasfındadır. Parseller üzerinde herhangi devam eden herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

ADA	PARSEL	MÜLKİYET	VASFI
1173	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1174	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1175	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1176	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1177	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1178	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1179	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1180	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1181	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1185	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1183	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1184	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1185	1	SULTANHANI OSB	ARSA

1186	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1187	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1188	3	SULTANHANI OSB	ARSA
	4	SULTANHANI OSB	ARSA
1189	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1190	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1191	2	SULTANHANI OSB	ARSA
1192	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1193	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1194	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1195	2	SULTANHANI OSB	ARSA
1196	1	SULTANHANI OSB	ARSA
1197	1	SULTANHANI OSB	ARSA

Tablo 1:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Şekil 15:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

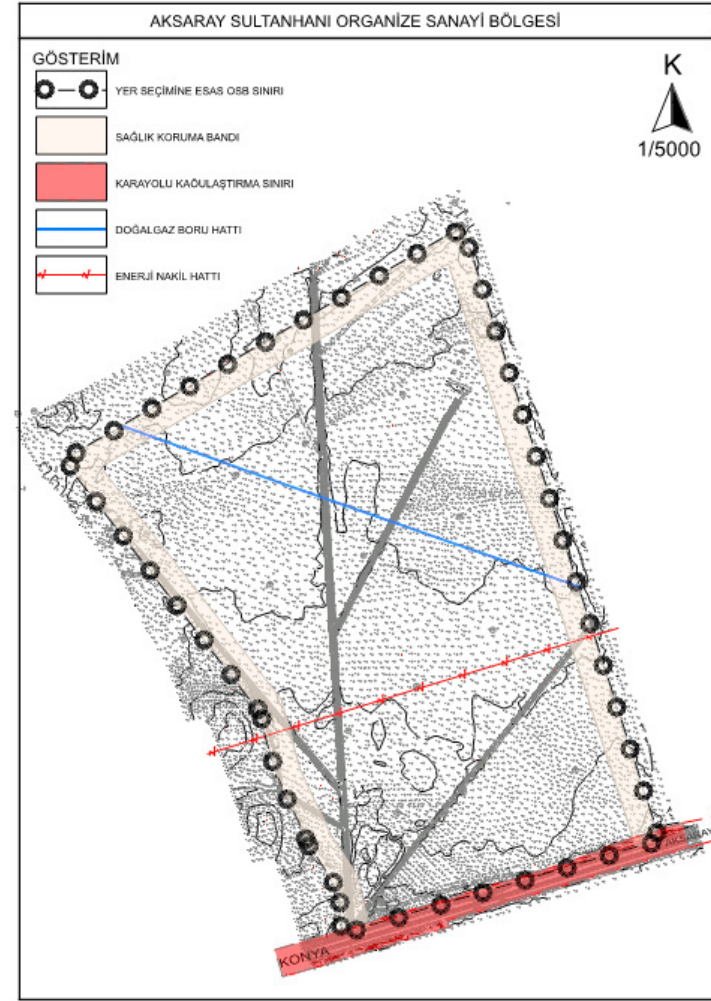


1.3.3.14.Kurumsal ve Doğal Eşikler

Aksaray İli, Sultanhanı İlçesi, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 ve 1197

nolu adaları kapsayan 93 ha alanda Organize Sanayi Bölgesi kurulması amaçlı imar planı için yer seçimi yapılmış ve kesinleşmiştir. Alan ile ilgili planlamaya esas kurum görüşleri alınmıştır. Yapılacak “ OSB Alanı” ile ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda plan dosyası hazırlanmıştır. Bu doğrultuda alınan kurum görüşlerinde kurumsal eşik oluşturan görüşler İl Sağlık Müdürlüğü’nün yazısında belirtmiş olduğu Sağlık Koruma Bantları mesafesi ve Karayolları 3.Bölge Müdürlüğü’nden alınan karayolu kamulaştırma sınırır. Bunlar haricinde plan kararlarını etkileyecek başka doğal ve kurumsal eşik yoktur.

Şekil 16:Eşik Analizi



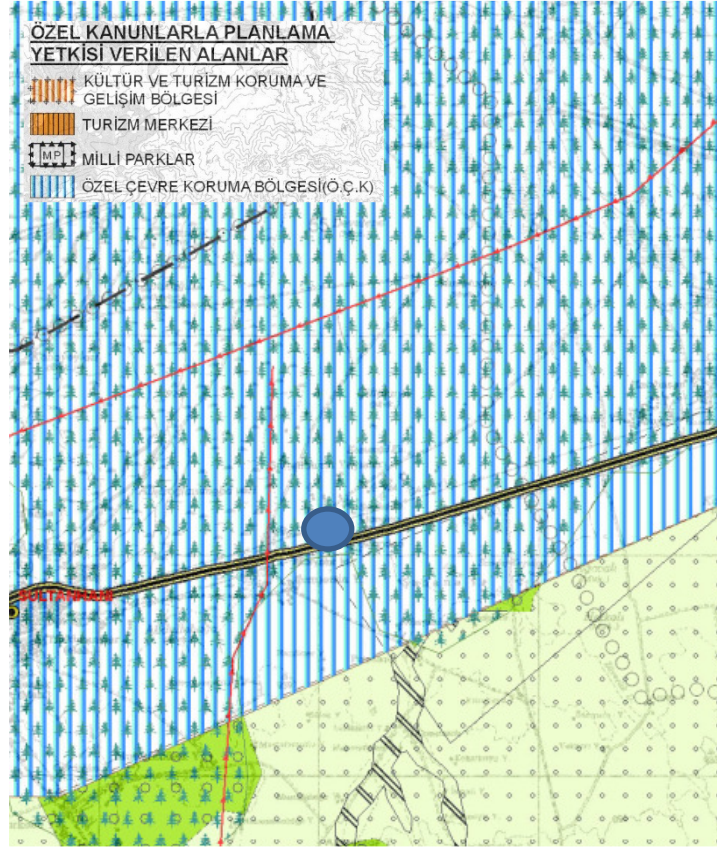
Arazide mevcut Enerji Nakil hattı ile ilgili kurumlardan alınan görüşlerde herhangi bir görüş yoktur. Planlama aşamasında bu hat güzergahı korunacak ve yol aksı ortasından geçecektir. Alan içinden geçen Balküpe Şeker Fabrikasına ait Doğalgaz Hattı ile ilgili olarak Enerji Şirketi ile görüşülmüş ve deplase edilmesi için planın onayı istenmiştir. Doğalgaz boru hattı yapılacak planda sağlık koruma bandı içinden geçen 20 metrelik imar yolu içine deplase edilecektir.

1.4.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

1.4.1.1/100 000 ölçekli Kırşehir- Nevşehir- Niğde- Aksaray Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı:

Planlama alanı 1/100 000 ölçekli Kırşehir- Nevşehir- Niğde- Aksaray Planlama Bölgesi içerisinde yer almaktadır. 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı Özel Çevre Koruma Bölgesi Alanı olarak tanımlanmıştır.

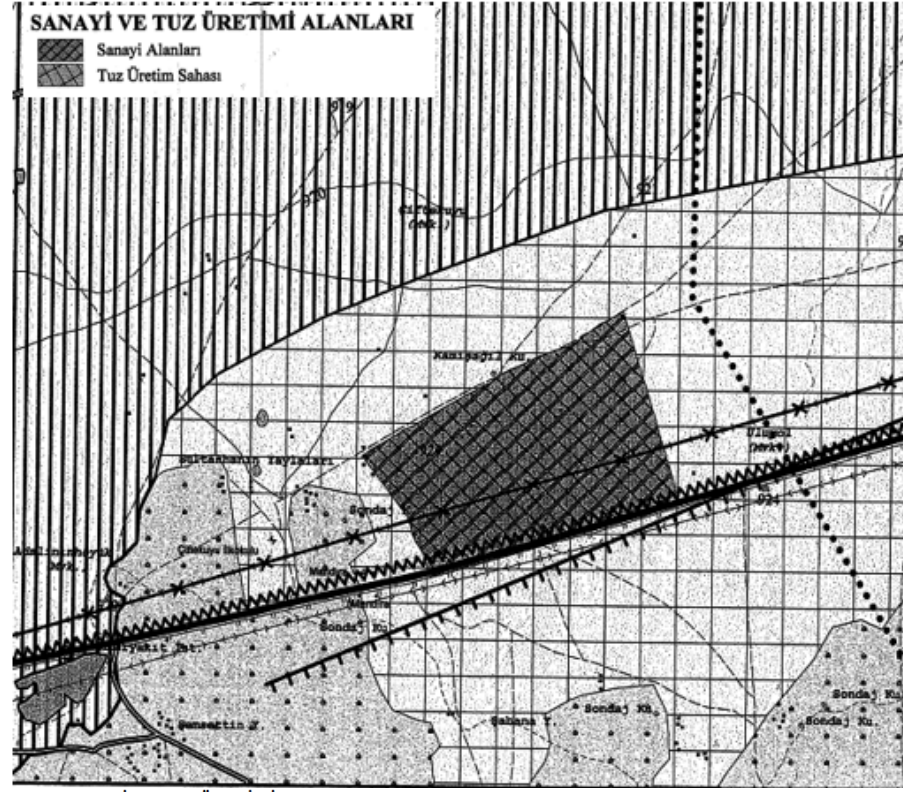
Şekil 17:Planlama Alanının 1/100 000 ÇDP Konumu



1.4.2.1/50 000 ölçekli Tuz Gölü Çevre Düzeni Planı:

Planlama alanı 1/50 000 ölçekli Tuz Gölü Çevre Düzeni Planında Sanayi Alanı içerisinde yer almaktadır. Planlama alanında alt ölçekte Organize Sanayi Alanı amaçlı imar planı çalışmalarının yapılabilmesi için Tuz Gölü ÇDP plan değişikliği ile alanın Organize Sanayi Alanı olarak planlanması gerekmektedir.

Şekil 18:Planlama Alanının 1/50 000 ÇDP Konumu



5.14. SANAYİ VE TUZ ÜRETİMİ ALANLARI:

BU PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ SANAYİ ALANLARINDA BAKANLIKÇA ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI KARARLARI GEÇERLİDİR. TUZ ÜRETİM SAHASI OLARAK TANIMLI ALANLARDAN İSE AŞAĞIDA SIRALANAN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR:

-MEVCUT TUZLALARIN DIŞINDA YENİ TUZLA ALANLARI AÇILAMAZ. ANCAK, YENİ TUZLA ALANLARININ AÇILMASI; MEVCUT REZERVİN İHTİYACI KARŞILAMAMASI HALİNDE MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TESPİT EDİLECEK YENİ TUZLA ALANLARI TUZ YÖNETMELİĞİ MADDELERİ ÇERÇEVESİNDE BAKANLIKÇA DEĞERLENDİRİLİR.

-MEVCUT TUZLALARDA YAPILACAK TEKNOLOJİ DEĞİŞİKLİKLERİ VE TALEP EDİLEN İLAVE FAALİYETLER İÇİN BAKANLIĞIN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

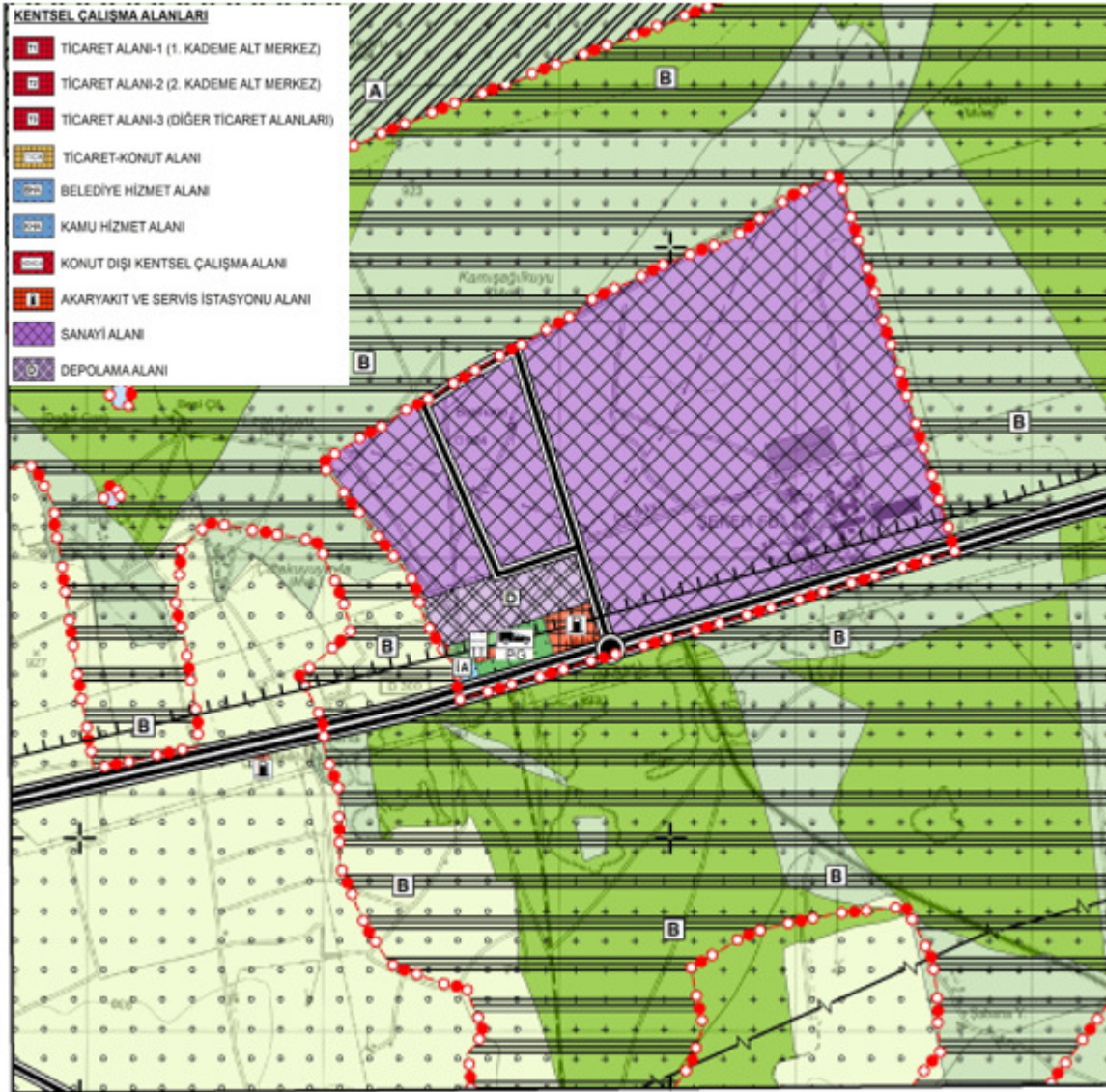
- HAVUZLARI BİRBİRİNDEN AYIRAN SEDDELER 60-100 CM. ARASINDA GENİŞLİĞİNDE OLMAK ÜZERE TAŞ DUVARLAR OLARAK OLUŞTURULACAKTIR

- DEPOLAMA ALANLARININ ZEMİNİ TAŞ KAPLANACAKTIR.

1.4.3.1/25 000 ölçekli Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi Aksaray ve Ankara İllerine Ait Nazım İmar Planı:

Planlama alanı 1/25 000 ölçekli Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi Nazım İmar Planında Sanayi Alanı, Depolama Alanı, Akaryakıt İstasyonu, İbadet Alanı ve Tır Parkı içerisinde yer almaktadır. Planlama alanında alt ölçekte Organize Sanayi Alanı amaçlı imar planı çalışmalarının yapılabilmesi için Nazım İmar Planı değişikliği ile alanın Organize Sanayi Alanı olarak planlanması gerekmektedir.

Şekil 19:Planlama Alanının 1/25 000 Nazım İmar Planında Konumu



1.5.ONAYLI İMAR PLANLARI KARARLARI

1.5.1.1/5000 Nazım İmar Planı

Planlama alanı MÜLGA Özel Çevre Kurumu tarafından 10.10.2005 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı onaylı nazım imar planında Sanayi Alanı, Sanayi ve Depolama Alanı, Ticaret Alanı, Akaryakıt İstasyonu alanı, İbadet Alanı, Spor Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Otopark alanı olarak planlanmıştır.

GÖSTERİM

YER SEÇİMİNE ESAS OSB SINIRI

AKSARAY SULTANHANCI ORGANİZE BÖLGEİ

SULTANHANCI MB ŞEKER FABRİKASI

MAZMİ BAAR PLANI

PARSEL NO:7254-7255

MB ŞEKER FABRİKASI VE SULTANHANCI BELEDİYESİNE AİT

ŞEKER FABRİKASI - SANAYİ ALANI

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

AKARYAKIT-LPG SATIŞ İSTASYONU VE SOSYALTESİS ALANI

Ö:1 / 5000

GÖSTERİM

SINIRLAR

KENTSEL ALANI KULLANIMI

KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KONUT MA ALANLARI

AKÇE VE YEŞİL ALANLAR

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULUŞIM

1.7.PLANLAMA ALANINDA KATI ATIKLARIN KONROLÜ YÖNETMELİĞİ (14.03.1991 TARİH VE 20814 SAYILI RESMİ GAZETEDE VE DEĞİŞİK 03.04.1991 TARİH VE 20834 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Planlama alanı Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca 10.10.2005 tarihinde onaylanan *"1/1000 ölçekli Sultanhanı MS Şeker Fabrikası Mevzii İmar Planı"* nda; 1173/1, 1174/1, 1175/1, 1176/1, 1177/1, 1178/1, 1 179/1, 1180/1, 1 181/1, 1182/1, 1 183/1, 1188/1, 1188/2 ve 1189/1 nolu parsellerin E:0,05 Hmax: 12,50 m yapılaşma koşulu ile *Sanayi Alanı* kullanımında, 1184/1 nolu parselin E:0,10 Hmax:6,50 m yapılaşma koşulu ile *Resmî Kurum Alanında*, 1185/1 nolu parselin E:0,05 Hmax:6,50 m yapılaşma koşulu ile *Spor Tesisi* kullanımında, 1194/1 ve 1187/1 nolu parsellerin E:0,40

KARAR NO : 2022/43
KARAR TARİHİ : 15/06/2022
KARAR MEVZUU : İmar Planlarının Hazırlanması

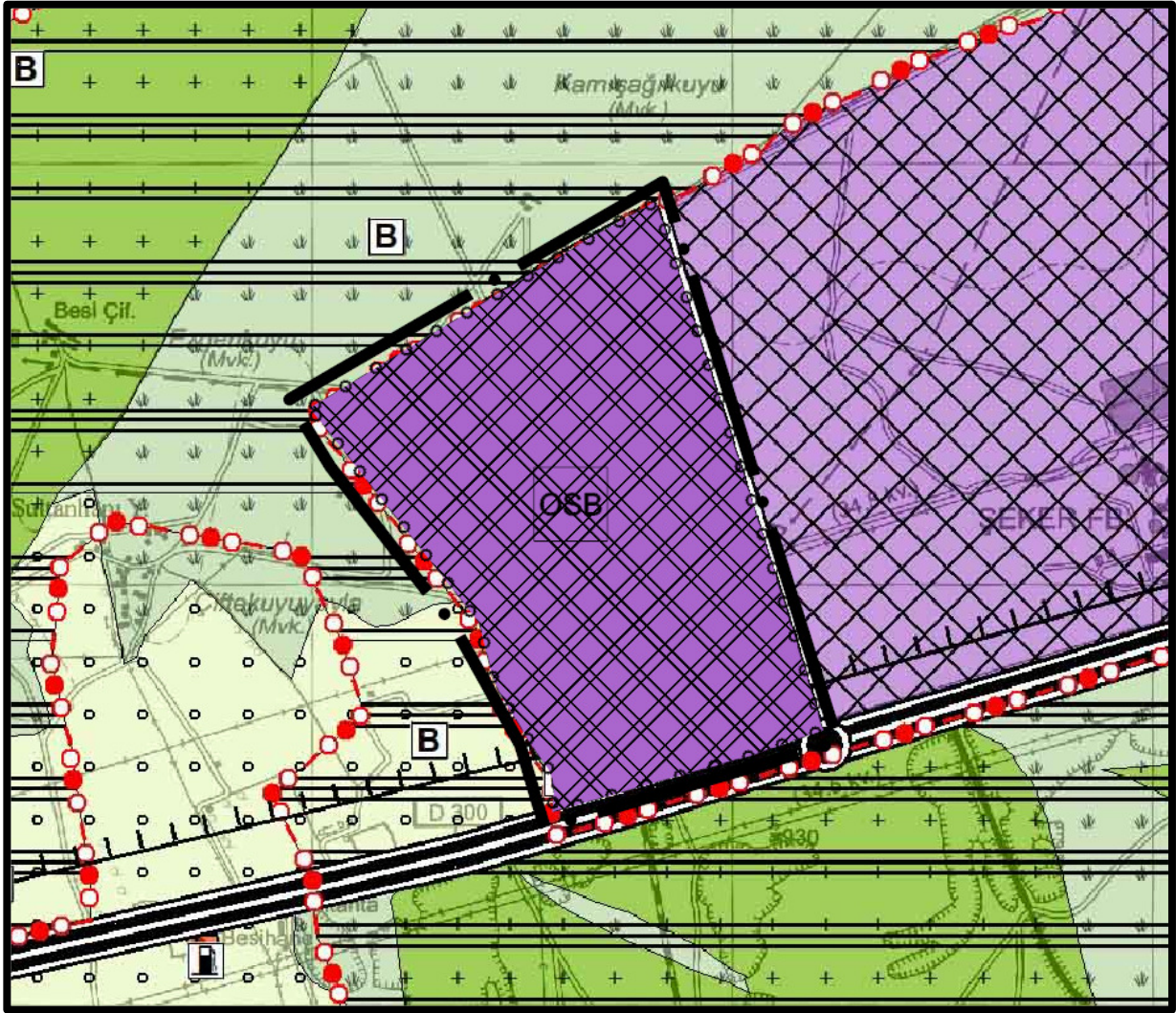
Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu, Aksaray Valisi OSB Yönetim Kurulu Başkanı **Hamza AYDOĞDU** Başkanlığında, Sultanhanı Belediye Başkanı OSB Yönetim Kurulu Başkan Vekili **Fahri SOLAK**, Yönetim Kurulu Üyesi İl Özel İdaresi Genel Sekreteri **Yüksel ÇELİK**, Yönetim Kurulu Üyesi Sultanhanı Kaymakamı, **Hasan Hüseyin ALPARSLAN**, Yönetim Kurulu Üyesi Aksaray Ticaret ve Sanayi Odası Başkanı **Cüneyt Bağdadi GÖKTAŞ**'ın katılımlarıyla 15.06.2022 tarihinde toplandı.

Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi (OSB) yer seçimi için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 18.05.2021 tarih ve 2577633 sayılı yazısı ile oluşturulan Yer Seçimi Komisyonu, 09.06.2021 tarihinde Aksaray Sanayi Ticaret ve Sanayi Odası toplantı salonunda ilgili kurum temsilcilerinin katılımı ile yapılmıştır. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 23/11/2021 tarih ve 3076387 sayılı oluru ile yer seçimi onaylanmış ve tüzel kişilik kazanmıştır. Yer seçimine esas alan için imar planına esas kurum görüşleri alınmış, alanın halihazır haritası ve imar planına esas Jeolojik, Jeoteknik Etüt raporu hazırlanmıştır.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğünün 12.04.2022 Tarihli, E- 16306199-253.03[68061.607781-3269759 sayılı üst yazısın da: "Bu itibarla; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşü alınması ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin "İmar ve Parselasyon Planı, Ruhsat ve İzinler" başlıklı 4. Bölümdeki belirlenen kriterlere uyulması gerekmekte olup, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" ile 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak Aksaray Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulması, Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi hususunda denilmiştir".

Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi alanı içinde kalan alanda ilgili kurum görüşleri doğrultusunda üst ölçekli planlarda ve mevcut 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında değişiklik yapılmasına, hazırlanan imar planı değişikliklerinin onaylanmak üzere Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğüne gönderilmesine, Yönetim Kurulumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi 15.06 2022 tarih ve 2022/43 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda alanda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 23:1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Notları

-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE ONAYLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NOTLARI GEÇERLİDİR.

1.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı MÜLGA Özel Çevre Kurumu tarafından 10.10.2005 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı onaylı nazım imar planında Sanayi Alanı, Sanayi ve Depolama Alanı, Ticaret Alanı, Akaryakıt İstasyonu alanı, İbadet Alanı, Spor Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Otopark alanı olarak planlanmıştır.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile alan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi” dikkate alınarak ilgili kurum görüşleri doğrultusunda Organize Sanayi Alanı, İdari ve Sosyal Tesisler Alanı, Hizmet Destek Alanları, Park Alanı Tır Parkı, Akaryakıt İstasyonu Alanı, Ticaret Alanı, Eğitim ve İbadet Alanları, Arıtma Tesisi Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Yapı Yasaklı Alan (Sağlık Koruma Bandı) olarak planlanmıştır.

Planlama alanında Karayolu Kamulaştırma koridoru işlenmiş ve yol 50 metre genişliğinde planlanmıştır. Karayolundan OSB alanına 30 metrelik taşıt yolu ile girilmiş ve çevre ringi 20 metre olacak şekilde planlanmıştır.

Planlama alanında İl Sağlık Müdürlüğü görüşü doğrultusunda karayolu cephesi dışında tüm yönlerden yol dahil 50 metre olacak şekilde sağlık koruma bandı planlanmıştır. Alanın doğusunda Sanayi Alanı ile arasındaki 20 metrelik taşıt yolu mevcutta açık

Şekil 24:1/5000 Ölçekli OSB Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca 10.10.2005 tarihinde onaylanan *"1/1000 ölçekli Sultanhanı MS Şeker Fabrikası Mevzii İmar Planı"* nda; 1173/1, 1174/1, 1175/1, 1176/1, 1177/1, 1178/1, 1179/1, 1180/1, 1181/1, 1182/1, 1183/1, 1188/1, 1188/2 ve 1189/1 nolu parsellerin E:0,05 Hmax: 12,50 m yapılaşma koşulu ile *Sanayi Alanı* kullanımında, 1184/1 nolu parselin E:0,10 Hmax:6,50 m yapılaşma koşulu ile *Resmi Kurum Alanında*, 1185/1 nolu parselin E:0,05 Hmax:6,50 m yapılaşma koşulu ile *Spor Tesis*i kullanımında, 1194/1 ve 1187/1 nolu parsellerin E:0,40 yapılaşma koşulu ile *Dini Tesis Alanında*, 1186/1 ve 1197/1 nolu parsellerin E:0,10 Hmax:6,50 m yapılaşma koşulu ile *Ticaret Tesis Alanında*, 1195/1 parselin bir kısmı ile 1196/1 parsellerin E:0,10 Hmax:6,50 m yapılaşma koşulu ile *Akaryakıt + LPG Satış İstasyonu* kullanımında, 1190/1, 1191/1, 1192/1 ve 1193/1 nolu parsellerin ise E:0,10 Hmax:7,50 m yapılaşma koşulu ile *Ticari Depolama Alanı* kullanımlarında kalmaktadır.

Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesinde “C.1. İlk İmar Planı: Kanun ile tanımlanan OSB’nin gerçekleşmesi amacıyla, Bakanlıkça yapılan yer seçimi

sonucu kesinleşen OSB sınırının planlama ve yetki sınırı olarak kabul edildiği, gerekli hallerde etaplar halinde yapılan, arazi yapısı, OSB'nin ihtiyaçları ve sanayi alanı talepleri de dikkate alınarak plan kararları alınan; yer seçimi komisyonu kararı, alana ilişkin kurum görüşleri, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ve varsa ÇED Raporu doğrultusunda, Yönetmelik hükümleri ile işbu şartnameye göre hazırlanan plandır.” Şeklinde tanımlanmıştır.

“D.2 İLK İMAR PLANI

- (1) 02/02/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliğine göre yer seçimi yapılarak “OSB” ilan edilen alanları düzenleyen, detaylı bir teknik raporla açıklanan, raporu ve plan notları ile bir bütün olan, Yönetmelik uyarınca OSB’ler tarafından plan müellifine hazırlattırılan ve onaylı halihazır harita üzerinde çizilen plandır.
- (2) İmar planı onama sınırı, yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş alanlardan ve varsa onaylı sınır kapsamında belirlenen alanlardan geçirilir.
- (3) İmar planında, OSB’nin özelliği ve ihtiyaçları göz önüne alınarak sanayi parselleri, ortak kullanım alanları, sağlık koruma bandı ve benzerleri ile birlikte arazi kullanım kararları yer alır.
- (4) OSB büyüklüğünün en az %10’u kadar ortak kullanım alanı ayrılır, OSB büyüklüğünün en fazla %10’una kadar hizmet ve destek alanı ayrılabilir.
- (5) Sanayi parsellerinde Emsal:E:1.00, cephe genişliği en az 30 m., parsel büyüklüğü en az 3000 m² ve yükseklik, Yençok= serbesttir.
- (6) İhtiyaç olması ve OSB yönetimi tarafından talep edilmesi halinde planlamada etaplama yapılabilir. Bakanlık yatırım programında yer alan OSB’lerde 1. etap büyüklüğü yatırım programına göre belirlenir.” Denilmektedir.

Planlama alanında ilgili yönetmelik hükümleri dikkate alınarak Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. 93 ha büyüklüğündeki alanda mevcut plan kararları iptal edilerek alanda Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesinde belirtilen hususlar dikkate alınarak planlama çalışması tamamlanmıştır.

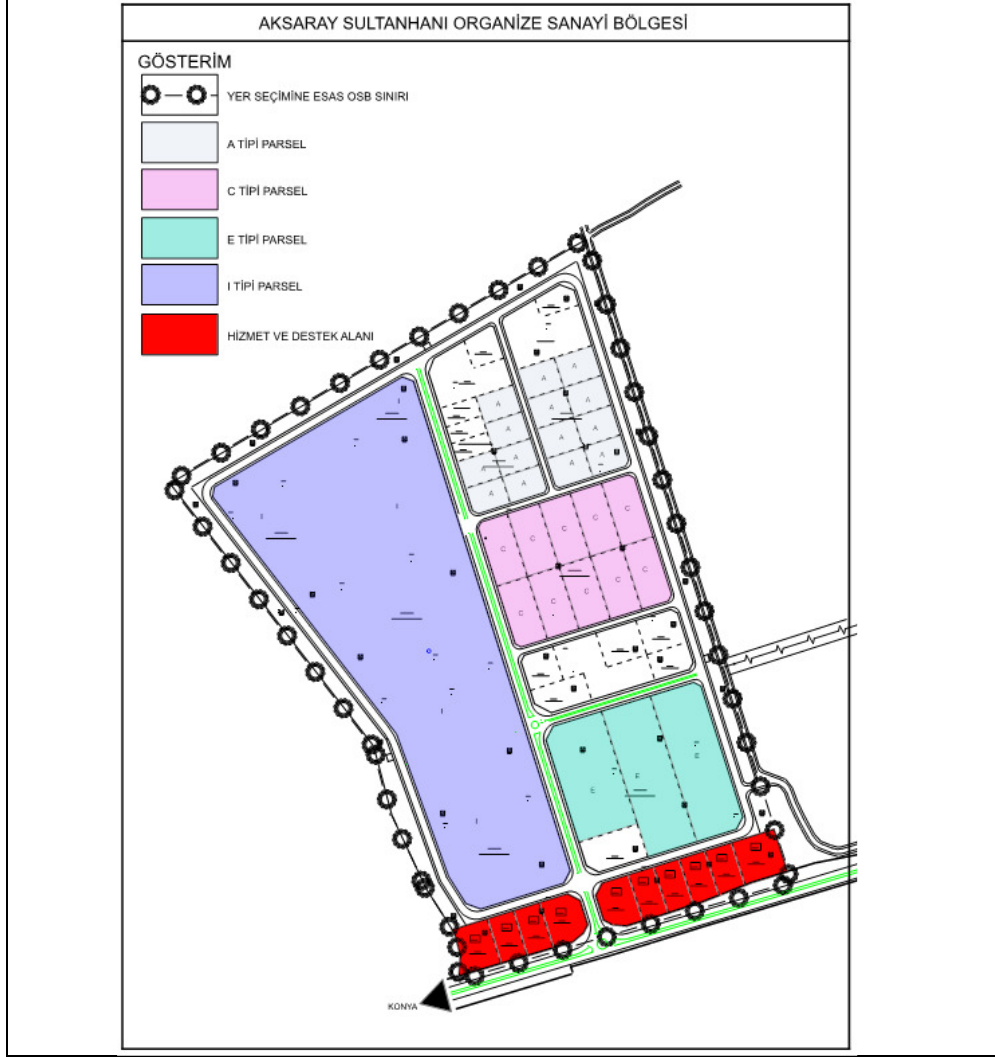
Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

ÇALIŞMA ALANLARI

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği uyarınca OSB yer seçimi sınırları içerisinde planlamaya esas kurum görüşleri ve OSB Bölge Müdürlüğünün talepleri doğrultusunda Sanayi Parselleri ve Hizmet Destek Alanları planlanmıştır.

ÇALIŞMA ALANLARI		
	Alan (m2)	Oran (%)
OSB Parselleri Alanları	539244.73	58.18
Hizmet ve Destek Alanları	58151.91	6.27

Şekil 25:OSB Alanı Çalışma Alanları Dağılımı



AKSARAY SULTANHANI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)			
İMAR PLANI SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU			
Parsel Alanı (m2)	Parsel Tipi	İmar Planı	
		Alan (m2)	Adet
3000 - 5000	A	62307.52	14
5001-7000	B		
7001-10000	C	82895.15	10
10001-20000	D		
20001-30000	E	87304.96	3
30001-40000	F		
40001-50000	G		
50001-100000	H		
100001-	I	306737.1	1
Toplam		539244.73	28

Tablo 2:Planlama Alanı Sanayi Parselleri Tablosu

AKSARAY SULTANHANI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		
HİZMET VE DESTEK ALANI PARSEL SAYISI TABLOSU		
Kullanım	Adet	Büyükölük (m ²)
Hizmet ve Destek Alanı (Ticaret)	8	43.352
Hizmet ve Destek Alanı (OTEL)	1	7.000
Hizmet ve Destek Alanı (Bakım ve Akaryakıt İstasyonu)	1	7.800
TOPLAM	10	58.152

Tablo 3:Planlama Alanı Hizmet ve Destek Alanı Parsel Tablosu

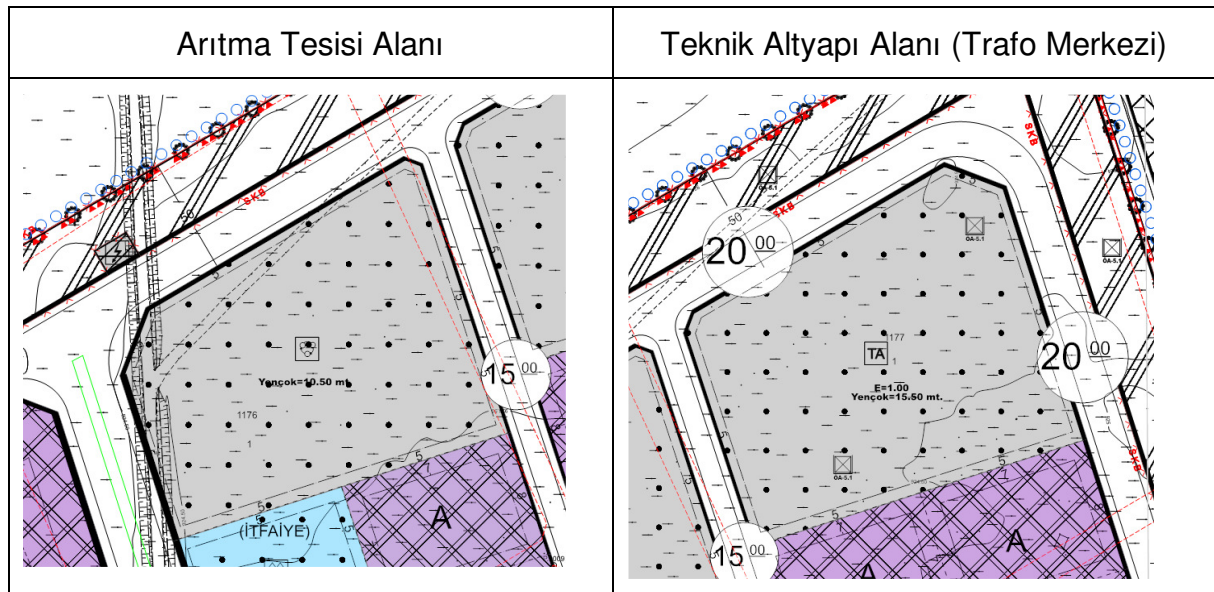
ORTAK DONATI ALANLARI

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği uyarınca OSB yer seçimi sınırları içerisinde planlamaya esas kurum görüşleri ve OSB Bölge Müdürlüğünün talepleri doğrultusunda ortak donatı alanları planlanmıştır.

ORTAK DONATI ALANLARI			
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	20939.5	2.26	10.14
Park	13814.2	1.49	
Cami	5000	0.54	
Sağlık Tesis Alanı	2150	0.23	
Arıtma Tesis Alanı	16701.25	1.80	
Spor Alanı	5750.39	0.62	
Mesleki Teknik Eğitim Alanı	5520.21	0.60	
Teknik Altyapı Alanı (Trafo)	769.84	0.08	
Teknik Altyapı Alanı	23295.98	2.51	

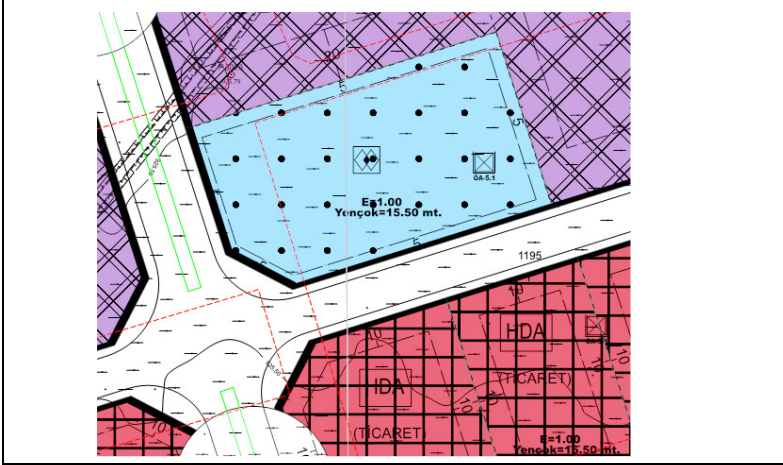
Tablo 4:Planlama Alanı Ortak Donatı Alanları Tablosu

Hazırlanan OSB planında alanın kuzeyinde arazi kotunun en düşük olduğu bölgede 1 adet 16701,25 m2 büyüklüğünde Arıtma Tesis Alanı planlanmıştır. Bu alanın doğusunda OSB alanına gelecek Elektrik Altyapısı için 18 668,6 m2 büyüklüğünde Teknik Altyapı Alanı ayrılmıştır.



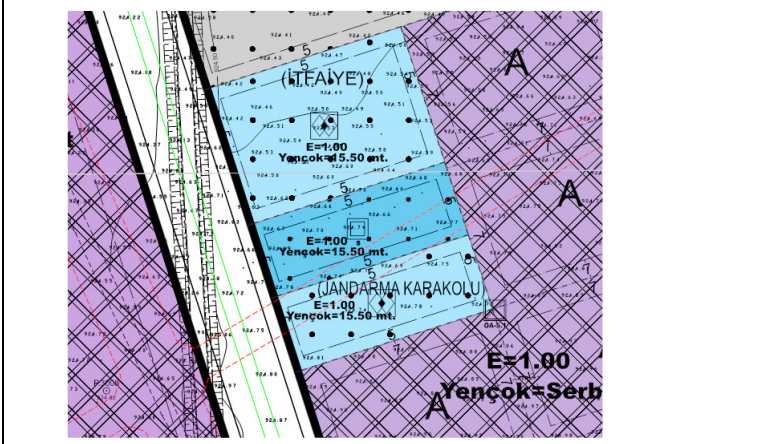
Planlama alanında 30 metrelik ana ulaşım aksı boyunca OSB alanına hizmet edecek diğer ortak donatı alanları ayrılmıştır. Alanın girişinde 8 311 m2 büyüklüğünde İdari ve Sosyal Tesis Alanı (OSB Yönetim Merkezi) planlanmıştır.

İdari ve Sosyal Tesis Alanı (OSB Yönetim Merkezi)



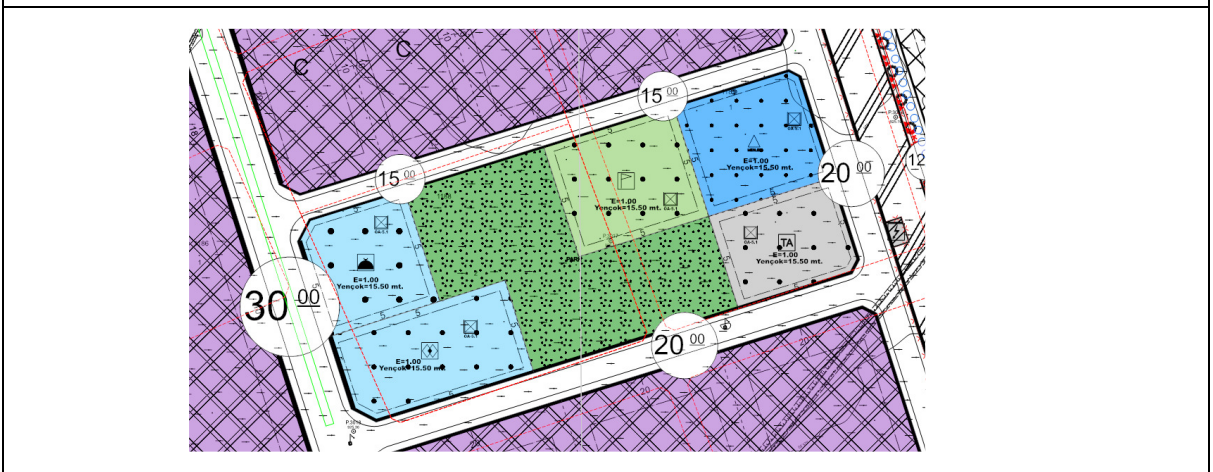
Planlama alanında alanın 30 metrelik taşıt yolu cephesinde 1 adet Sağlık Tesis Alanı 2150 m², 2 adet İdari ve Sosyal Tesis Alanı (İtfaiye Alanı 4000 m² ve Jandarma Karakolu 2198 m²) planlanmıştır.

İdari ve Sosyal Tesis Alanı (OSB Yönetim Merkezi)



OSB alanının merkezinde 1 adet Mesleki Teknik Eğitim Alanı (5520,2 m²), 1 adet Spor Tesisleri Alanı (5750,4 m²), 1 adet Cami Alanı (5000 m²), 1 adet İdari ve Sosyal Tesis Alanı (6430,5 m²), 1 adet Teknik Altyapı alanı (4627,38 m²) ve Park Alanı (13 814,75 m²) planlanmıştır.

OSB Alanı Diğer Ortak Donatı Alanları



Planlama alanı içerisinde 4 adet trafo alanı planlanmıştır.

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği uyarınca OSB yer seçimi sınırları içerisinde planlamaya esas kurum görüşleri doğrultusunda Sağlık Koruma Bandı planlanmıştır.

Aksaray Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.09.2022 tarih ve 129 Sayılı Yazısı: İl Sağlık Müdürlüğü'nün yazısının ekindeki Sağlık Bakanlığı Görüş yazısında; İliniz. Sultanhanı İlçe sınırları içerisinde bulunan Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesinin (OSB) etrafında bırakılan sağlık koruma bandı mesafelerinin değişikliği hakkındaki ilgi yazı ve eklen incelenmiştir. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4 maddesi doğrultusunda. Bakanlığımız ile Bilim. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı arasında Dünya Sağlık Örgütü'nün referans değerlerine uygun olarak 19 09.2003 tarihli Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokol'ün 4 Maddesinde belirtilen istisnalar dikkate alınarak değerlendirilmektedir.

İlgi yazınız ekinde gönderilen, yapılacak değişikliğe ait 1/5000'lik imar planı üzerinde belirtilen OSB'nin güney yönünde mülkiyet sınırı dışındaki alanın Karayolları Genel Müdürlüğü 3 Bölge Müdürlüğü'nün 25.08.2022 tarih ve E-24229125-752.01/915191 sayılı yazısı ekinde 42 ila 55 metre genişliğinde karayolları kamulaştırma sınırı olduğu ifade edilmekte olup, söz konusu 42 metre genişlikteki karayoluna OSB'nin sınır olduğu kısımda OSB'nin giriş yolu olduğundan Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokol ün 4 Maddesinde belirtilen istisnaları sağladığından bu yönde sağlık koruma bandı bırakılmaması.

OSB'nin doğu, batı ve kuzey yönlerinde mülkiyet sınırları içerisinde 20 metre genişliğinde yol olduğundan bu yönlerde mülkiyet sınırı içerisinden 30 metre sağlık konuna bandı bırakılması.

OSB'nin sağlık koruma bandı mesafesi değiştirilmiş bölümlerinde OSB kendi mülkiyet sınırlarından içeriye doğru 50 metre mesafe içinde Protokolün eki dışındaki tesislerin kurulmaması, parlayıcı, yanıcı, oksitleyici, toksik ve benzeri kimyasal madde üretim ve depolama tesisleri ile sıvı oksijen, azot ve benzen depolama tanklarının kurulmaması, çevre ve toplum sağlığını koruyucu tüm tedbirlerin alınması ve yukarıda belirtilen hususların ilgili imar planına plan notu olarak işlenmesi, diğer yönlerden belirlenen mevcut sağlık koruma bandı mesafelerinin aynen korunması şartı ile Bakanlığımızca uygun görülmektedir. Denilmiştir.

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR		
Sağlık Koruma Bandı	94659.72.	10.21

AKSARAY SULTANHANI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU			
KULLANIM ADI	ONAYLI İMAR PLANI		
	Büyüklük (m2)	Oran(%)	
ÇALIŞMA ALANLARI			
OSB Parselleri Alanları	539244.73	58.18	
Hizmet ve Destek Alanları	58151.91	6.27	
ORTAK DONATI ALANLARI			
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	20939.5	2.26	10.14
Park	13814.2	1.49	
Cami	5000	0.54	
Sağlık Tesis Alanı	2150	0.23	
Arıtma Tesis Alanı	16701.25	1.80	
Spor Alanı	5750.39	0.62	
Mesleki Teknik Eğitim Alanı	5520.21	0.60	
Teknik Altyapı Alanı (Trafo)	769.84	0.08	
Teknik Altyapı Alanı	23295.98	2.51	
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR			
Sağlık Koruma Bandı	94659.72.	10.21	
ULAŞIM			
Yol ve Otopark Alanı	140813.62.	15.19	
Genel Toplam	926811.35	100	

Tablo 5:OSB Alan Kullanım Tablosu

1.8.UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

A.GENEL HÜKÜMLER

- 1.İmar planı, plan hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
- 2.Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırıdır.
- 3."Birinci ve(ya) İkinci Derecede Stratejik Öneme Haiz Tesisler"e yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve izinlendirme aşamasında Genel Kurmay Başkanlığının uygun görüşünün, OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.
- 4.Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanları ve donatı alanları, Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
- 5.Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
- 6.Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 7.Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
- 8.İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınırı ile uyumsuzluk göstermesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.

9.İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.

10.OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.

10.Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içe doğru 50 metrelik kuşak içerisinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Sağlık Bakanlığı arasında 19/09/2003 tarihinde imzalanan Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokolde belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.

11.İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.

12.Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler(ie), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.

13.Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.

14.OSB'nin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.

15.OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.

16.Enerji Nakil Hattı ve Enerji İletim Hattı güzergâhlarında 30/11/2000 gün ve 24245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır.

17.Enerji İletim Hattı güzergâhlarında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ ve MEDAŞ'ın muvafakatı alınacaktır. TEİAŞ ve MEDAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

18.Karayolu kenarındaki tesislerde (ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu vb) 2918 sayılı Trafik Kanununun 18'inci maddesine ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.

19. Aksaray Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.09.2022 tarih ve 129 sayılı yazısına istinaden;

-OSB'nin güney yönünde mülkiyet sınırı dışındaki alanın karayolları genel müdürlüğü 3 bölge müdürlüğünün 25.08.2022 tarih ve e-24229125-752.01/915191 sayılı yazısı ekinde 42 ila 55 metre genişliğinde karayolları kamulaştırma sınırı olduğu ifade edilmekte olup, söz konusu 42 metre genişlikteki karayoluna osb'nin sınır olduğu kısımda osb'nin giriş yolu olduğundan organize sanayi bölgeleri mülkiyet sınırları içinde bırakılacak sağlık koruma bantları için uygulanacak esas ve usullere dair protokol ün 4 maddesinde belirtilen istisnaları sağladığından bu yönde sağlık koruma bandı bırakılmaması.

-OSB'nin doğu, batı ve kuzey yönlerinde mülkiyet sınırları içerisinde 20 metre genişliğinde yol olduğundan bu yönlerde mülkiyet sınırı içerisinden 30 metre sağlık konuna bandı bırakılması.

-OSB'nin sağlık koruma handı mesafesi değiştirilmiş bölümlerinde osb kendi mülkiyet sınırlarından içeriye doğru 50 metre mesafe içinde protokolün eki dışındaki tesislerin kurulmaması, parlayıcı, yanıcı, oksitleyici, toksik ve benzeri kimyasal madde üretim ve depolama tesisleri ile sıvı oksijen, azot ve benzen depolama tanklarının kurulmaması, çevre ve toplum sağlığını koruyucu tüm tedbirlerin alınması gerekmektedir.

20. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B.ÇEVRESEL TEDBİRLER

21.Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.

22.ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.

23.2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.

24.OSB’den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği veya belirlenmişse Havza Koruma Eylem Planlarında yer alan alıcı ortama deşarj standartlarına göre artıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirletici parametre değerleri; OSB merkezi evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde katılımcıdan, münferiden ön arıtma tesisi yapması istenecektir.

25.OSB’ nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak; ara depolanması, taşınması ve bertaraf ünitesi kurulması istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertarafı için ilgili belediyelerden taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.

26.Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.

27.OSB’de kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C.ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

28.Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.

29.İnşaat aşamasında Aksaray Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 14/06/2022 tarihinde onaylanan, Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.

30.Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi 4 derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

D.BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

31.06/01/2011 tarihli ve 27807 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü (BOTAŞ) Ham Petrol ve Doğalgaz Boru Hattı Tesislerinin Yapım ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümlerine uyulması, belirtilen emniyet mesafelerinin uygulanması zorunludur.

32.Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde ve BOTAŞ Boru Hattı olarak işlenen alan üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir.

33.Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri, yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ' tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.

34.BOTAŞ boru hattı güzergâhında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında BOTAŞ ilgili işletme müdürlüğü gözetiminde teknik emniyet kriterlerinin sağlanması zorunludur.

E.YAPILAŞMA KOŞULLARI

1-SANAYİ PARSELLERİ

35.Emsal: Kat Alanları Katsayısı=1.00 dir.

36.Yapı yüksekliği Yençok=serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik).

37.Cephe genişliği en az 30 m., en az parsel büyüklüğü 3000 m² dir.

38.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 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-	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001-	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001-	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001-	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001-	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

39.Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4 den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3000 -5000 m2 parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

G - O

I = ----- Formülü ile hesaplanacaktır.

D – X

I = Katsayı 4 den az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

G = Parsel Genişliği (Uzun Kenar)

O = Yan Çekme Mesafeleri Toplamı D = Parsel Derinliği (Kısa Kenar)

X = Ön Bahçe ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi Toplamını gösterir.

40. Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum yapı yönüyle müktesep olup söz konusu parselde yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerlidir.

41.Birden fazla imar yoluna cephesi olan parsellerde mevcut ön cephe yönü, üretim yapısı için avantajlı olacak biçimde OSB tarafından değiştirilebilir. Trafik akışının aksamaması ve güvenliğinin sağlanması, varsa yapıların imara aykırılığının bulunmaması, cephe yönü değişikliğinin mevcut yapı yönüyle değerlendirilmesi ve üretim akışının bozulmaması zorunludur.

2.HİZMET VE DESTEK ALANLARI

42-OSB'de yer alan katılımcı veya kiracıların ihtiyacına yönelik küçük imalat ve tamirat hizmetleri yer alabilir.

43- Küçük imalat ve Tamirat Alanları:

Parsel büyüklüğü ve ifraz şartı en az 3000 m² 'dir.

Küçük imalat ve tamirat alanlarında en az 10 m. açık çalışma alanı ayrılması, Yençok = 12 metreyi geçilmemesi şartı OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

3.OSB TİCARET ALANLARI

44.KAKS:Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

45.OSB sınırları içerisinde ortak kullanım alanı niteliğindedir.

46.Ofis-büro, çarşı, konaklama tesisleri, kültür tesisleri; lokanta, restoran gibi birimler; banka gibi finans kurumları, çağrı merkezleri yer alabilir.

47.Alışveriş merkezleri (AVM) gibi kentsel hizmetler yer alamaz.

İDARİ - SOSYAL TESİS ALANLARI

48-KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15,50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

49-Çıraklık okulu, meslek okulu, OSB yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar gibi tesisler yer alabilir.

OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

50-KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15,50 METREDİR. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

TEKNİK ALTYAPI ALANI

51- KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

52-OSB'nin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesis (GES Hariç), telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb tesisler) yer alabilir.

ARITMA TESİSİ ALANI

53- Plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, yapı yaklaşma mesafesi 5 metre ve yükseklik Yençok=10.50 m olacaktır.

54-Aritma üniteleri ile tesisin faaliyeti için gerekli üniteler yer alır. Ayrıca, her türlü çamur kurutma ve yakma tesisi, atık ayırma tesisi, düzenli ve düzensiz depolama tesisleri ve bilumum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.

OSB SAĞLIK TESİSİ ALANI

55.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

DİNİ TESİS ALANI

56.Aksi bir hüküm bulunmadıkça ibadethanelerde Yençok: serbesttir. Bağımsız bölüm oluşturulamaz.

TIR PARKI

57.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=0.10, yükseklik Yençok=6.50 metre, en az yapı yaklaşma mesafesi 10 metredir.

58.Restaurant, lavabo, duş ve tamirhane vb yapılar yer alabilir.

OSB/HDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU

59.En fazla KAKS:Kat Alanları Katsayısı=1.00, en az parsel büyüklüğü 3000 m², her yönden cephe derinliği en az 40 m., yükseklik Yençok= 12.00 m ve 2 kat, yapı yaklaşma mesafeleri en az ön-yan-arka:10 metredir.

60.Akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir. Akaryakıt ve/veya LPG İstasyonlarında yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

61.5105 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve İlgili Yönetmeliği, 5307 Sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu, Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 07/08/2003 gün ve 25192 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Yönetmelikle Değişik Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İle Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik, TS 11939 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)-İkmal İstasyonu- Karayolu Taşıtları İçin- Emniyet Kuralları, TS 12820 Akaryakıt İstasyonları -Emniyet Kuralları Mecburi Standart Tebliği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, hükümlerine uyulacaktır.

1.9.ALANA AİT FOTOLAR

OSB FOTOĞRAFLAR



2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

2.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi; Aksaray İli, Sultanhanı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi sınırları ve imar planı içerisinde, ilçe merkezinin 9 km doğusunda Aksaray İstikametinde D300 karayolu üzerinde yer almaktadır. İl Merkezine bağlı, Yenikent Kasabası'nın kuş uçuşu 11 km güneybatı yönünde, Kutlu Köyü'nün batısında, Armutlu Köyü'nün kuzeybatısında ve İncesu Köyü'nün kuzeybatısında ve bu köylere kuş uçuşu yaklaşık 20 km mesafededir. OSB kurulması planlanan bölge; Aksaray-Konya Devlet Kara Yoluna (D300) sınır olmak üzere; Aksaray'ın 36 km batısında, Konya İl merkezinin 115 km doğusundadır. Konya Havaalanı'na 105 km, Nevşehir Kapadokya Havaalanı'na 111 km mesafededir. Mersin Limanı'na 300 km uzaklıkta olup en yakın demiryolu ağı, Konya İl Merkezi ile Niğde Ulukışla bağlantısıdır. Aksaray OSB'ye 44 km, Konya OSB'ye 103 km mesafededir. Aksaray İlının 2021 yılı nüfusu 429.069, Sultanhanı İlçesinin nüfusu 11.630 kişidir.

Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi Organize Sanayi Bölgesi, Konya-Aksaray Karayolu üzerinde bulunmakta olup,

Aksaray Şehir Merkezine 36 Km,

Aksaray Organize Sanayi Bölgesi'ne 40 Km,

Konya 3. Organize Sanayi Bölgesi'ne 99 Km ve

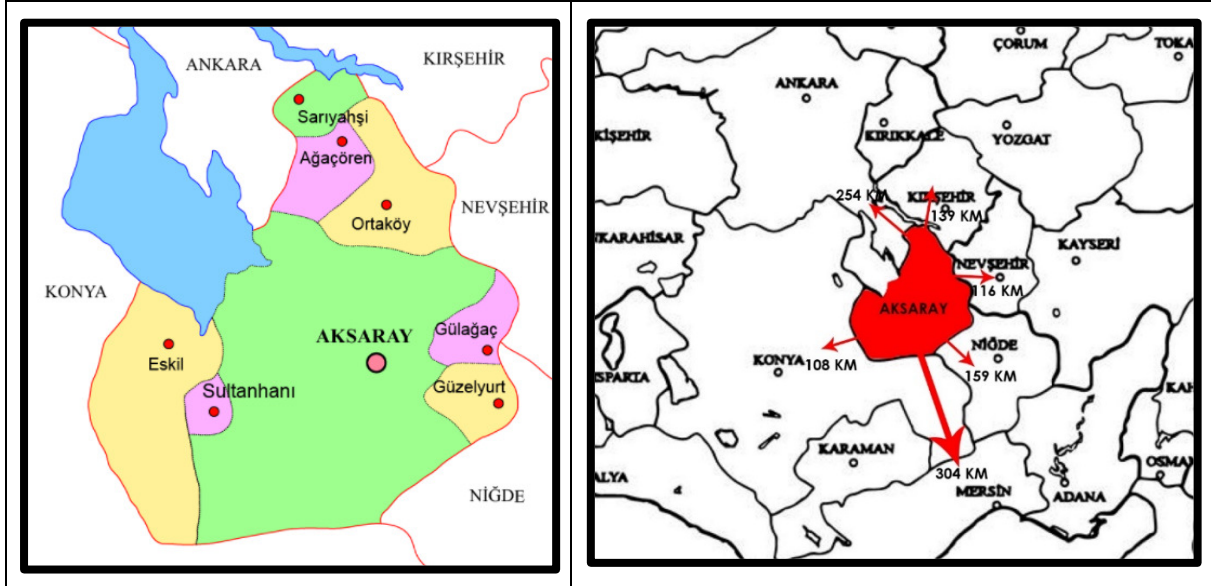
Mersin Limanı'na 300 Km mesafededir.

Sultanhanı Organize Sanayi bölgesinin Konya'ya uzaklığı 108 km, Aksaray'a uzaklığı 36km, Kırşehir'e uzaklığı 139 km, Nevşehir'e uzaklığı 116 km, Niğde'ye uzaklığı 159 km, Mersin'e uzaklığı 304 km, Ankara'ya uzaklığı 254 km'dir.

Aksaray İlinin Ülke Haritasındaki Konumu



Aksaray İl Haritası





OSB Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



OSB Uydu Foto

MEVZUAT KAPSAMI

Fiziksel açıdan kent, işlevsel öğelerin çok ve kendi içinde çeşitli olduğu mekandır. Bu işlevsel öğeler, **barınma**, (iskan alanları), **çalışma** (Üretim, ticaret, yönetim vb. alanlar) **dinlenme- eğlenme** (açık ve yeşil alanlar, kültür hizmetleri, eğlence alanları vb.) ile **ulaşımdır**. Sağlıklı bir kentsel yerleşmede kentsel eylemler, bu eylemlerin alansal karşılıkları olarak çeşitlenen fonksiyonlar, bu fonksiyonların hiyerarşik olarak örgütlendiği bir yapı, donatılar yönünden erişilebilirliği sağlanmış ve bu donatıların nüfusla orantılı yeterli alansal büyüklükleri doğru kurgulanmış bir sistem öngörüsü

mevzubahistir. Kentlerde imar planı ile ayrılmış olan kentsel teknik ve sosyal altyapı alanları sağlıklı, fiziki ve sosyal çevresi ile uyumlu kentli bireylerin var olması için önemli bir unsurdur.

Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında, 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanun'un 12 maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa getirilen Ek Madde 8 kapsamında, plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılacağı, plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulması istenmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5(i) ve (k) maddelerinde, sosyal ve teknik altyapı alanları, bölgenin ihtiyacına yönelik eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlar ile elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları olarak ifade edilmektedir.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	
Sosyal Altyapı Alanları	Teknik Altyapı Alanları
Yeşil Alan, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı Sosyal Tesis Alanı: Kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. Kültürel Tesis Alanı: Kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi	Ulaşım-Otopark-Elektrik- Doğalgaz-Haberleşme-Çöp ve Atık İmhası-İçme ve Kullanma Suyu-Kanalizasyon vb.

Sosyal ve Teknik Altyapı Alan Grupları

Kentsel fiziki yaşam çevrelerinde bu alanların yeterince bulunmaması kentlerle bütünleşemeyen yaşam kalitesi yeterli olmayan bireylerin bulunmasına neden olmaktadır. Bu alanların imar planlarında, Yönetmelikte yer alan miktarlarda ayrılması veya plan değişikliği ile yerleri değiştirilecek ise o alanda aynı miktarda sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmasına dikkat edilmesi önemli bir noktadır. Sporun, kültürel faaliyetlerin, bireyleri ortak bir noktada buluşturacağı bir gerçektir. Ayrıca, kentsel ve sosyal teknik altyapı alanları kentte bütünleşmeyi sağlayan kentte yaşam kuralları ve aidiyetliği arttırmaya yönelik eğitimlerin verildiği alanlar olarak düşünülebilir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. maddede

- (1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topografya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
- (2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık

merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

- (3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.” İfadelerine yer verilmiştir.

Yine aynı yönetmeliğin imar planı değişiklikleri başlıklı 26.5.(a) maddesinde, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılacağı ifade edilmiş, **Standartlar başlıklı 11.(1) Maddesinde** “İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.” hükmüne yer verilmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesinde “C.1. İlk İmar Planı: Kanun ile tanımlanan OSB’nin gerçekleşmesi amacıyla, Bakanlıkça yapılan yer seçimi sonucu kesinleşen OSB sınırının planlama ve yetki sınırı olarak kabul edildiği, gerekli hallerde etaplar halinde yapılan, arazi yapısı, OSB’nin ihtiyaçları ve sanayi alanı talepleri de dikkate alınarak plan kararları alınan; yer seçimi komisyonu kararı, alana ilişkin kurum görüşleri, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ve varsa ÇED Raporu doğrultusunda, Yönetmelik hükümleri ile işbu şartnameye göre hazırlanan plandır.” Şeklinde tanımlanmıştır.

“D.2 İLK İMAR PLANI

- (7) 02/02/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliğine göre yer seçimi yapılarak “OSB” ilan edilen alanları düzenleyen, detaylı bir teknik raporla açıklanan, raporu ve plan notları ile bir bütün olan, Yönetmelik uyarınca OSB’ler tarafından plan müellifine hazırlattırılan ve onaylı halihazır harita üzerinde çizilen plandır.
- (8) İmar planı onama sınırı, yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş alanlardan ve varsa onaylı sınır kapsamında belirlenen alanlardan geçirilir.
- (9) İmar planında, OSB’nin özelliği ve ihtiyaçları göz önüne alınarak sanayi parselleri, ortak kullanım alanları, sağlık koruma bandı ve benzerleri ile birlikte arazi kullanım kararları yer alır.
- (10) OSB büyüklüğünün en az %10’u kadar ortak kullanım alanı ayrılır, OSB büyüklüğünün en fazla %10’una kadar hizmet ve destek alanı ayrılabilir.
- (11) Sanayi parsellerinde Emsal:E:1.00, cephe genişliği en az 30 m., parsel büyüklüğü en az 3000 m² ve yükseklik, Yençok= serbesttir.
- (12) İhtiyaç olması ve OSB yönetimi tarafından talep edilmesi halinde planlamada etaplama yapılabilir. Bakanlık yatırım programında yer alan OSB’lerde 1. etap büyüklüğü yatırım programına göre belirlenir.” Denilmektedir.

Planlama alanında ilgili yönetmelik hükümleri dikkate alınarak Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. 93 ha büyüklüğündeki alanda mevcut plan kararları iptal edilerek alanda Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi’nde belirtilen hususlar dikkate alınarak planlama çalışması tamamlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME

Aksaray Sultanhanı OSB imar planı kullanımları planın türü ve kullanım kararları itibarıyla kalıcı nüfus barındırmayan kentsel çalışma alanları kapsamında kalmaktadır. Plan onama sınırları içerisinde park alanları, Eğitim Tesisleri Alanları, İdari ve Sosyal Tesis Alanları ve Teknik Altyapı alanlarına ait plan kararları mevcuttur.

Aksaray Sultanhanı Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı hazırlanırken Bölge Müdürlüğü'nün talepleri doğrultusunda sanayi parselleri oluşturulmuştur. Alanın karayoluna bakan cephelerinde büyük parseller ve kuzeye doğru ise daha küçük parsel tipleri seçilerek plan kararları geliştirilmiştir.

AKSARAY SULTANHANI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU			
KULLANIM ADI	ONAYLI İMAR PLANI		
	Büyüklik (m2)	Oran(%)	
ÇALIŞMA ALANLARI			
OSB Parselleri Alanları	539244.73	58.18	
Hizmet ve Destek Alanları	58151.91	6.27	
ORTAK DONATI ALANLARI			
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	20939.5	2.26	10.14
Park	13814.2	1.49	
Cami	5000	0.54	
Sağlık Tesis Alanı	2150	0.23	
Arıtma Tesis Alanı	16701.25	1.80	
Spor Alanı	5750.39	0.62	
Mesleki Teknik Eğitim Alanı	5520.21	0.60	
Teknik Altyapı Alanı (Trafo)	769.84	0.08	
Teknik Altyapı Alanı	23295.98	2.51	
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR			
Sağlık Koruma Bandı	94659.72.	10.21	
ULAŞIM			
Yol ve Otopark Alanı	140813.62.	15.19	
Genel Toplam	926811.35	100	

Planlama alanında yapılan değişiklik ile mevcut sanayi alanları OSB alanına dönüştürülmüş ve ilgili yönetmelik hükümlerinde belirtilen gerekli idari ve sosyal donatı alanları ayrılmıştır. Yapılan değişiklikler ile herhangi bir nüfus artışı olmayacağından teknik altyapı alanlarına herhangi bir ilave yük gelmeyecektir.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile bölgede herhangi bir nüfus ve yoğunluk artışı yapılmamıştır, planda ana ulaşım kararları değiştirilmemiştir, sosyal ve teknik altyapı dengesi bozulmamıştır.