



KONYA İLİ KARATAY İLÇESİ TATLILAK (BAŞAK) MAHALLESİ 24649 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU



**Konya İli, Karatay İlçesi, Tatlıcak Mahallesi,
24649 Ada 1 Parcele ilişkin 1/1.000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği**

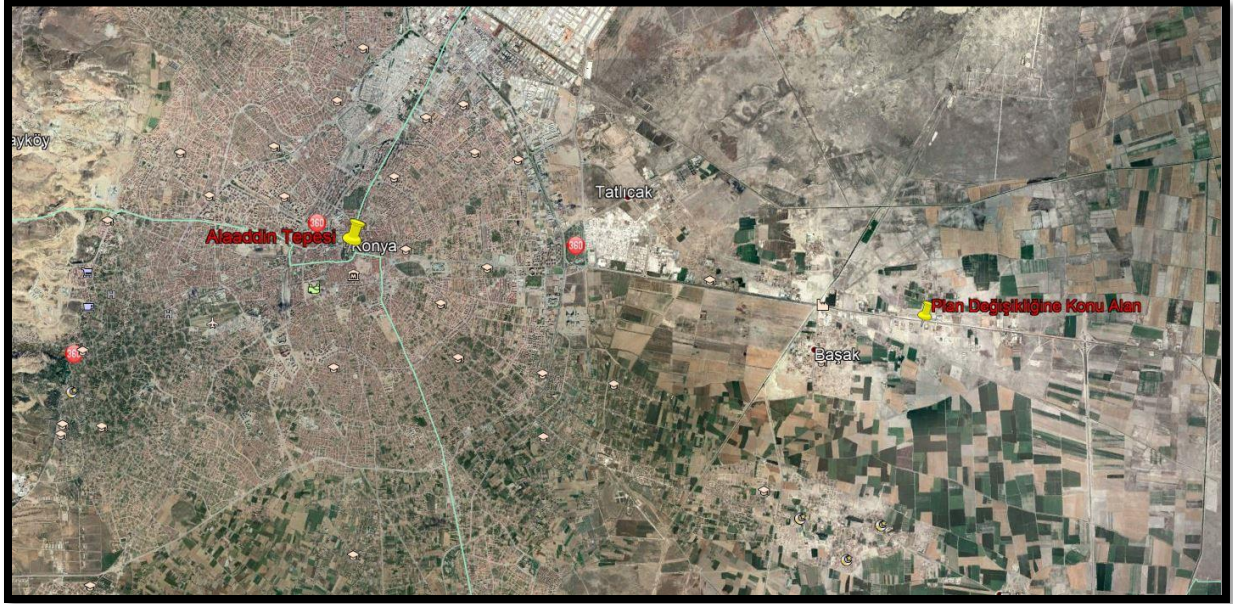
EKi

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

1.PLANLAMA ALANI

Karatay İlçesi, Tatlıcak (Başak) Mahallesi 24649 ada 1 Parsel Konya İl Merkezinin (Alâeddin Tepesi) Güney – Doğusunda ve İl Merkezine (Alâeddin Tepesi) 13.16 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Uydu Görüntüsü



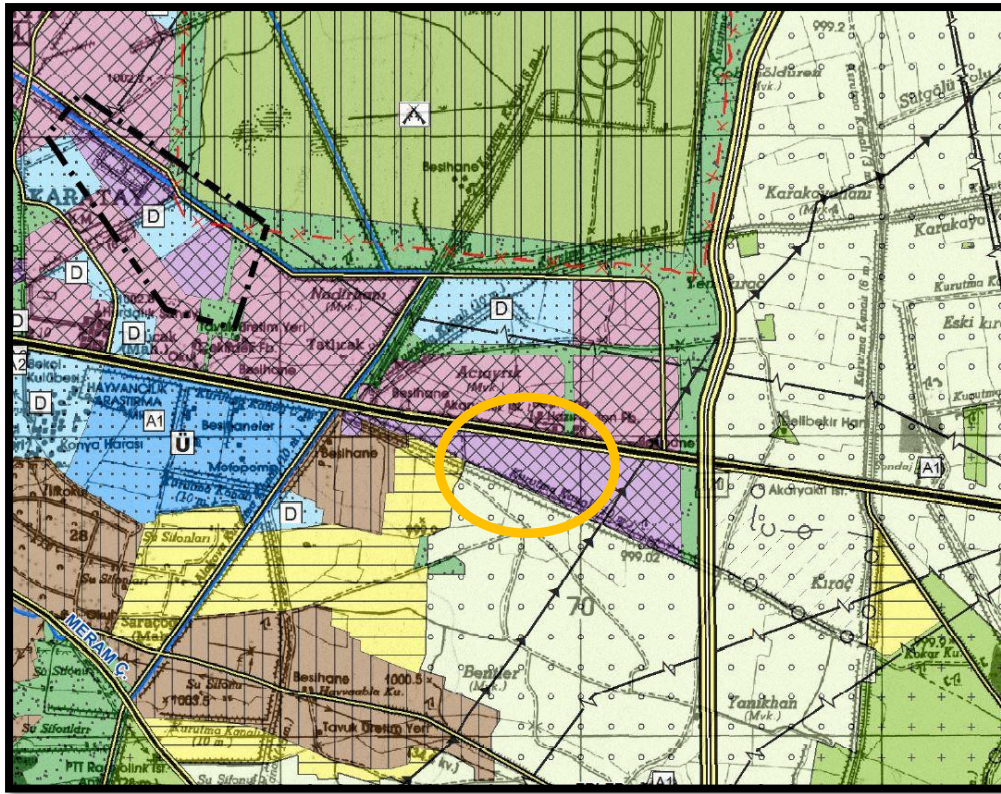
2.MEV CUT İMAR PLANI DURUMU

2.1 Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

Plan değişikliğine konu olan; Karatay İlçesi, Tatlıcak (Başak) Mahallesi 24649 ada 1 Parsel mevcutta; 16.04.2018 tarihli 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamının Olur'u ile onaylı Konya Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda **“Sanayi ve Depolama Alanı”**nda kalmaktadır.

Konya Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporunda; *“Sanayi ve Depolama Bölgesi: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ile bu işletmelerle ilintili bağımsız açık ya da kapalı depolama tesislerinin 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen her türlü sanayi tesisinin yer alabileceği alanlardır. Endüstriyel hammadde ve mamul ürünleri ile bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolandığı alanlardır.”* hükmünde açıklanmaktadır.

Mevcut İmar Durumu (1/100.000 Ölçekli Konya – Karaman ÇDP Revizyonu)



2.2. Mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Plan Durumu:

Plan değişikliğine konu olan; Karatay İlçesi, Tatlıcak (Başak) Mahallesi 24649 ada 1 Parsel mevcutta; Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin; 15.07.2016 tarih ve 791 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "**Sanayi Alanı**"nda kalmaktadır.

Mevcut Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

“1.18. Sanayi Alanı: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, 1593 sayılı “Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek yapılan/yapılacak tekil veya bir arada yer almaları öngörülerek gruplanan her türlü sanayi tesisleri için ayrılan alandır. tanımlanmaktadır.

Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerin 3.2.13. maddesinde ise;

“Sanayi Alanları:

3.2.13.1. Bu planda sanayi alanı olarak tanımlanmış olan alanlarda uygulama, alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları doğrultusunda sürdürülecektir.

3.2.13.2. Bu plan hükümlerinde tarıma dayalı sanayi tesisi, tarıma bağlı sanayi tesisi, geleneksel el sanatlarına ve zanaatkârlığa dayalı küçük ölçekli sanayi tesislerine yönelik düzenlenmiş istisnalar hariç olmak üzere, yeni oluşacak sanayi tesisi kuruluşu taleplerinin organize sanayi bölgelerine yönlendirilmesi esastır.

3.2.13.3. Sanayi alanlarında yapılaşma emsali ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenir. Belirlenecek emsal dâhilinde alan içinde sanayi hammadde ve mamül madde depoları, idari büro ve servis mekânları da oluşturulabilir.

3.2.13.4. Bu alanlarda “Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi Ve Benzerlerinin Üretimi İthalı Taşınması Saklanması Depolanması Kullanılması Yok Edilmesi Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzük”te tanımlanan maddelerin üretimi, depolanması ve atık bertarafı yapılamaz.

3.2.13.5. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre “İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.

3.2.13.6. Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği”nin “Teknik Usuller Tebliği”nde belirtilen kriterler sağlanacaktır.

3.2.13.7. Bu alanlarda yer alacak endüstriyel atıksuyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Arıtma tesisi yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izin belgesi veya işletme izni verilmez. İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise üretime uygun arıtma tesislerinin yapılması ve işletilmesi zorunludur. Büyükşehir Belediyesi tarafından verilecek süre içinde arıtma tesislerini tamamlamayan işletmelerin faaliyeti durdurulur.

3.2.13.8. Sanayi tesislerinin yeraltı sularından yararlanmak için açacakları kuyunun niteliği ve niceliği açısından DSİ Genel Müdürlüğü ve KOSKİ Genel Müdürlüğü’nden uygun görüş alınması zorunludur. Tesisin çevresindeki alanlarda var olan tarımsal üretimi riske atacaktır, kuraklığa neden olacak düzeyde sanayi amaçlı yeraltı suyu kullanımına izin verilemez.

3.2.13.9. Bu alanlarda yer alacak tesislerin ÇED’e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.” hükmü bulunmaktadır.

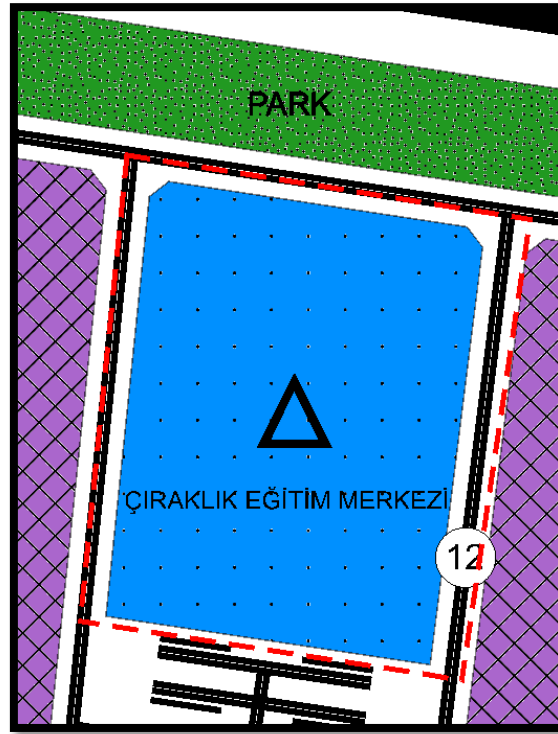
Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerin 2.10. maddesinde ise;

“ Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları Planlaması: İhtiyaç duyulması halinde, Büyükşehir Belediyesi tarafından yer seçimi uygun bulunan, oluşacak parsel büyüklüğü 5000 m²'yi geçmeyen “Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları”na ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, ilgili mevzuat ve kurum/kuruluşların görüşleri doğrultusunda, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmaksızın onaylanabilir.” Hükümü bulunmaktadır.

2.3. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Durumu:

Karatay İlçesi, Tatlıcak Mahallesi (Başak) 24649 ada 1 Parsel Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; Eğitim Tesis Alanı'nda (Çıraklık Eğitim Merkezi) kalmaktadır.

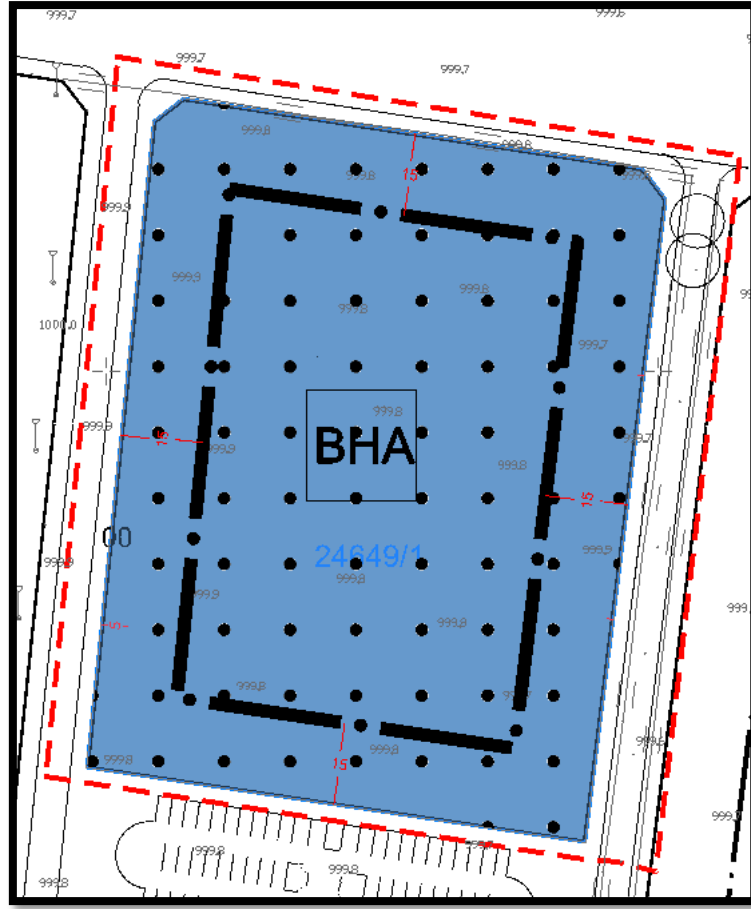
32942 Ada 1 Parsel Mevcut Nazım İmar Planı Durumu



2.4. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Durumu:

Karatay İlçesi, Tatlıcak (Başak) Mahallesi 24649 ada 1 Parsel Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; Belediye Hizmet Alanı'nda (Çıraklık Eğitim Merkezi) kalmaktadır.

Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı



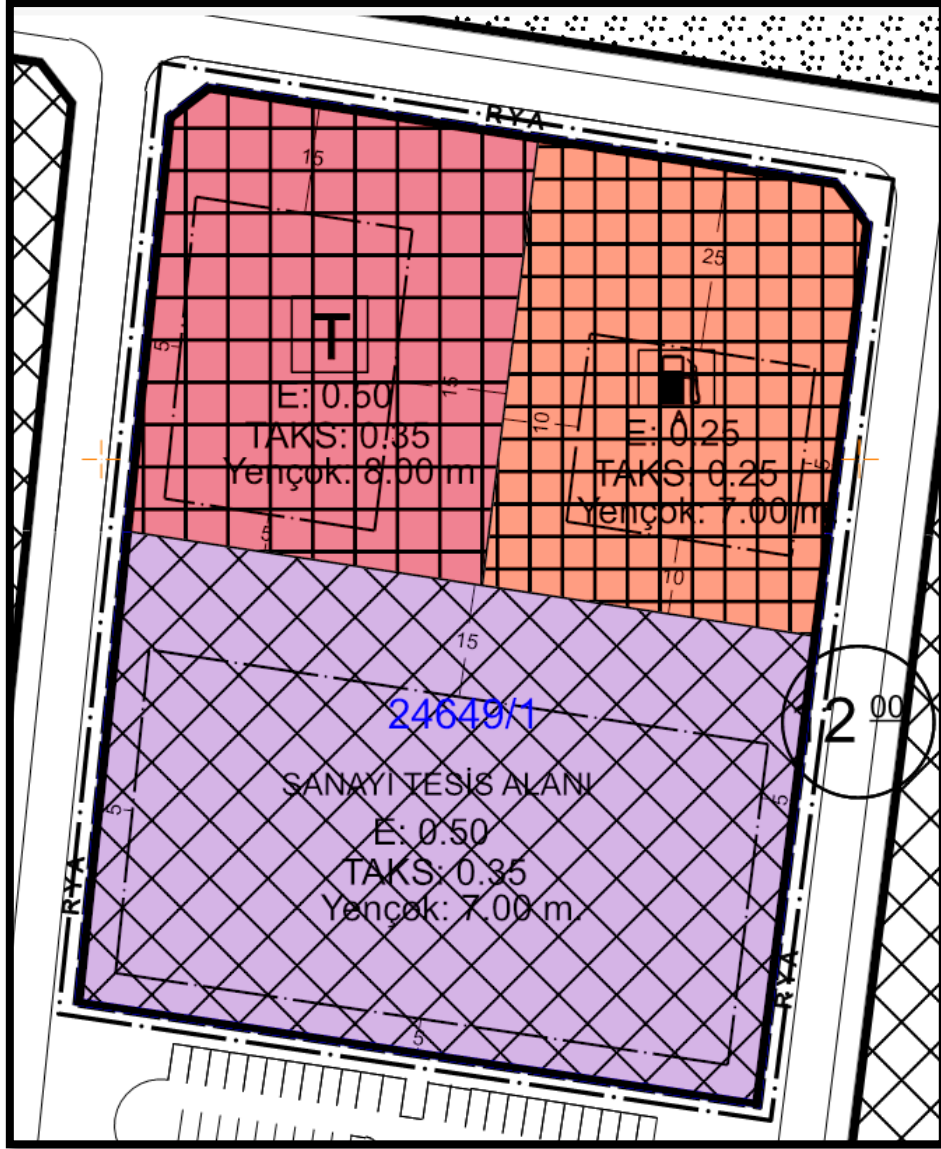
3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE GEREKÇE

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.09.2018 tarih ve 150753 sayılı Bakanlık Makamının Olur'uyla Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen; Tatlıcak Mahallesi 24649 ada 1 Parsel yakın çevresinde Sanayi yoğun faaliyet gösteren yapı adaları bulunmaktadır. Söz konusu bölge de her geçen gün artan sanayi taleplerine karşılık vermek ve bölgede münferit olarak yapılaşma taleplerini toplu olarak yönetmek ve yönlendirmek adına söz konusu alan Sanayi Alanı, Ticaret Alanı ve Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmıştır ve plan notları eklenmiştir.

3.1 Öneri İmar Planı Değişikliği:

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında; Karatay İlçesi, Tatlıcak (Başak) Mahallesi 24649 ada 1 Parselin bir kısmı; E:0.50 Taks:0.35 Yençok:7.00 metre Sanayi Tesis Alanı, bir kısmı; E:0.25 Taks:0.25 Yençok: 7.00 metre Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve bir kısmı da; E:0.50 Taks:0.35 Yençok:8.00 metre Ticaret Alanı olarak düzenlenmiş ve Plan Notları eklenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI:

1. İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
2. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE, 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ

UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

5. 5378 SAYILI “ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR. AYRICA, PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULACAKTIR.

8. OTOYOL GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOYOL YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

9. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAMÂNİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

10. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU VE 2010/5 SAYILI “ AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

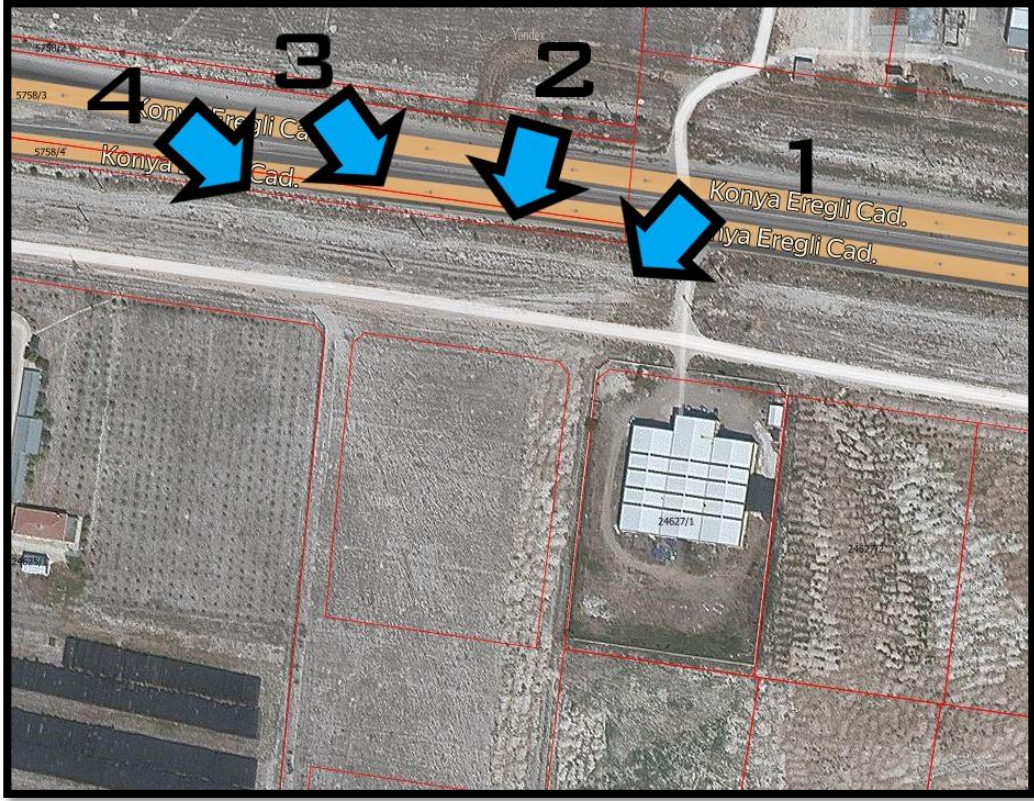
11. KONYA VALİLİĞİNCE (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) 18.11.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN “KONYA İLİ, KARATAY İLÇESİ, BAŞAK MAHALLESİ, M29A13C3D 24649 ADA 1 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

12. PLANLAMA ALANINDA HERHANGİ BİR FAALİYET PLANLANMASI DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME YAPILABİLMESİ İÇİN KONYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE MÜRACAAT EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

13. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA; BİNALARIN YANGINDAN; KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN TÜM ÖNLEMLER ALINMADAN VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN AKARYAKIT İSTASYONLARI EMNİYET KURALLARI BAŞLIKLİ TS12820 VE İLGİLİ DİĞER STANDARTLARINDA BELİRTİLEN STANDARTLAR SAĞLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

14. PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ, YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. ARAZİ FOTOĞRAFLARI



1. FOTOĞRAF



2. FOTOĢRAF



3. FOTOĢRAF



4. FOTOGRAFI

