

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONYA İLİ SELÇUKLU İLÇESİ KOSOVA MAHALLESİ 23952 ADA 1 PARSEL VE 23938 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

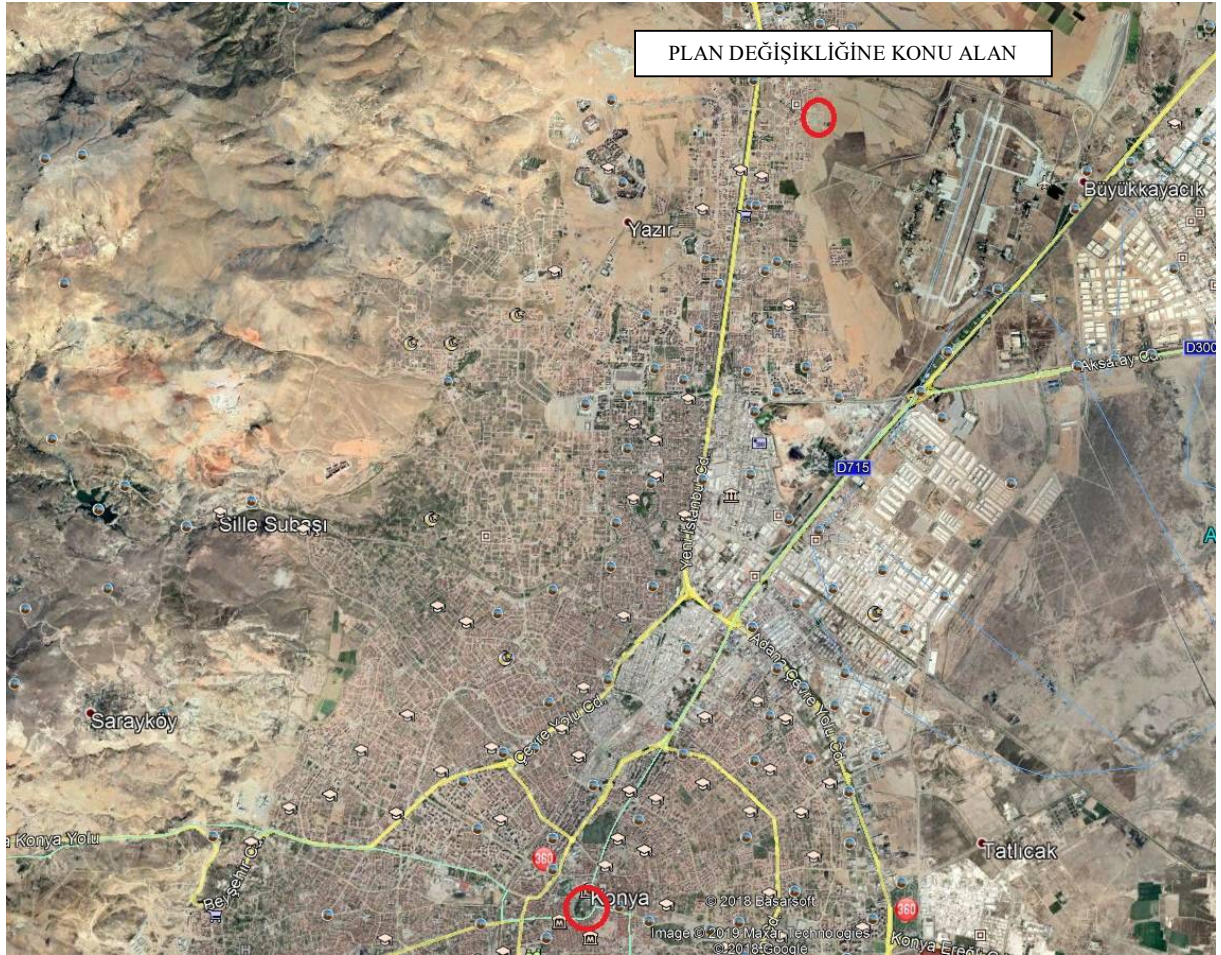
Konya İli, Selçuklu İlçesi, Kosova(Kayacık) Mahallesi 23952 ada 1 parsel ve 23938 ada 1 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

1.PLANLAMA ALANI

Selçuklu İlçesi, Kosova Mahallesi 23938 Ada 1 Parsel ve 23952 ada 1 Parseller Konya İl Merkezinin (Alâeddin Tepesi) kuzeyinde ve İl Merkezine (Alâeddin Tepesi) 12.8 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; Selçuklu İlçesi, Kosova Mahallesi 23938 Ada 1 Parsel ile 23952 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 "Kentsel Gelişme Alanı"nda kalmaktadır.



Şekil 1 1/100000 ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı

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

Plan değişikliğine konu olan; Selçuklu İlçesi, Kosova Mahallesi 23952 Ada 1 Parsel ile 23938 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 “Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunluk)”nda kalmaktadır.



Şekil 2 Merkez Planlama alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

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

Durumu

Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı Notlarının 1.4.2 Maddesinde;

Gelişme Konut Alanları: Bu plan ile farklı yoğunluklarda kentsel, kırsal ve yarı kırsal nitelikte konut alanı olarak geliştirilmesi öngörülmüş olan, konut yapılaşmaları ile birlikte sosyal donatı vb. konut alanlarına hizmet verecek diğer kullanımların da içinde yer alabileceği alanlardır. olarak tanımlanmıştır.

Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Plan Notlarının 3.1.2. maddesinde;
“Gelişme Konut Alanları:

3.1.2 Bu planda Yüksek, Orta, Düşük ve Seyrek yoğunlukta gruplandırılmış, kentsel, kırsal ve yarı kırsal nitelikte yerleşim dokusunu oluşturacak konut yapılaşmasına uygun alanlardır.

3.1.2.1 Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

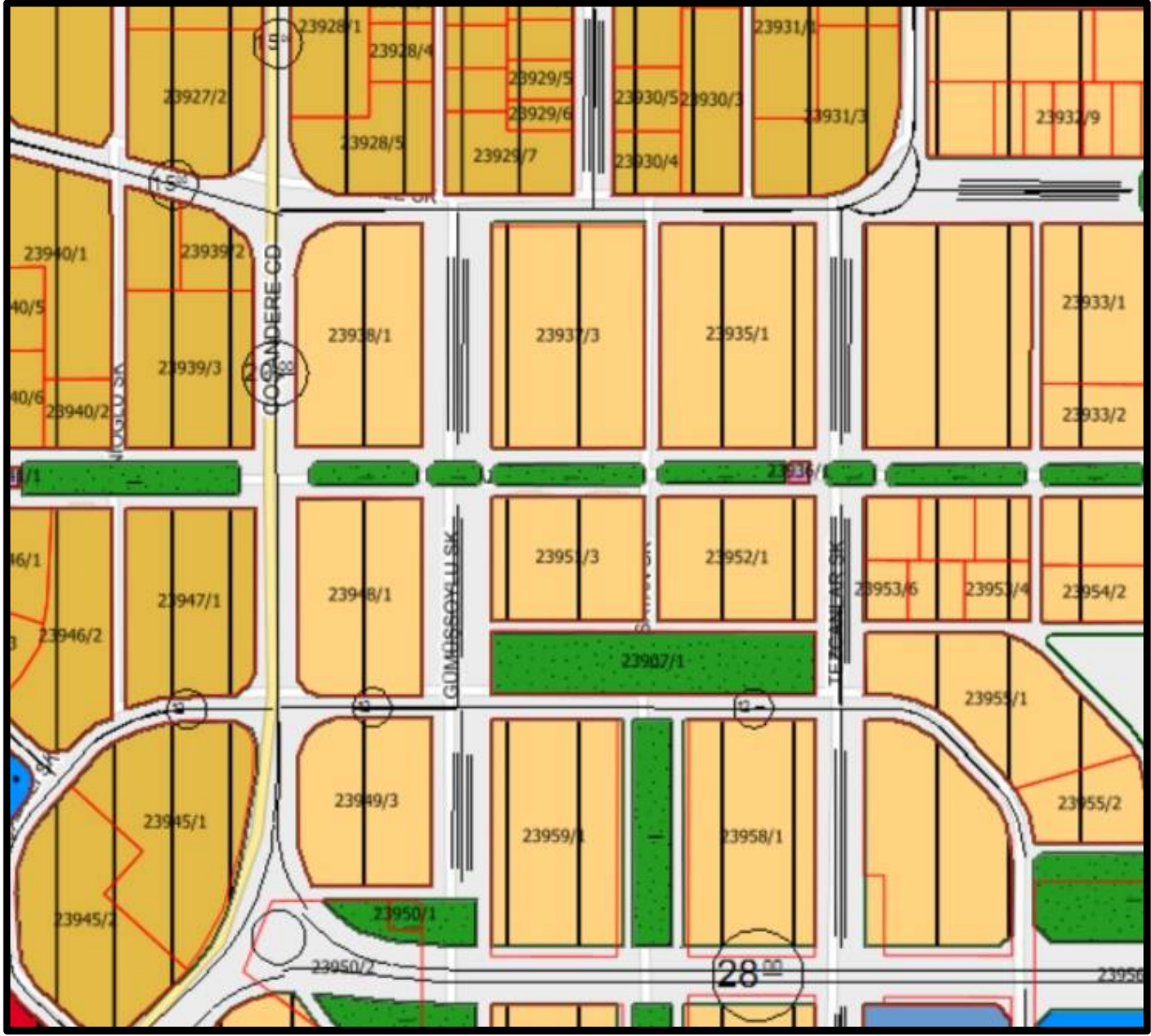
Yüksek Yoğunlukta	: 251-400 kişi/ha
Orta Yoğunlukta	: 121-250 kişi/ha
Düşük Yoğunlukta	: 51-120 kişi/ha
Seyrek Yoğunlukta	: 50 kişi/ha altında

- 3.1.2.2.1 Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.
- 3.1.2.2.2 Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.
- 3.1.2.2.3 Onaylı imar planı bulunan alanlarda, yukarıda yer verilen brüt yoğunluk gruplamalarına uygun olan bölümlerde, var olan yoğunlukların arttırılmaması esastır. Bu tür alanlar için, bu planda verilmiş yoğunluk üst değerleri hak oluşturmaz.
- 3.1.2.2.4 Mevcut alt ölçekli planlarda, gelişme konut alanlarında var olan yoğunluk değerlerinin, planlama nüfusunun üstünde bir nüfus değerinin oluşmasına ve konut alanlarının sağlıklı alanlara dönüşmesine neden olacağı değerlendirilen yerleşmelerde, yoğunluk değerlerinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarında yeniden ele alınarak azaltılması sağlanacaktır.

Denmektedir.

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

Plan değişikliğine konu olan; Selçuklu İlçesi, Kosova Mahallesi 23952 Ada 1 Parsel ile 23938 ada 1 Parsel mevcutta; Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin; 15.02.2013 tarih ve 75 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı içerisinde kalmaktadır.

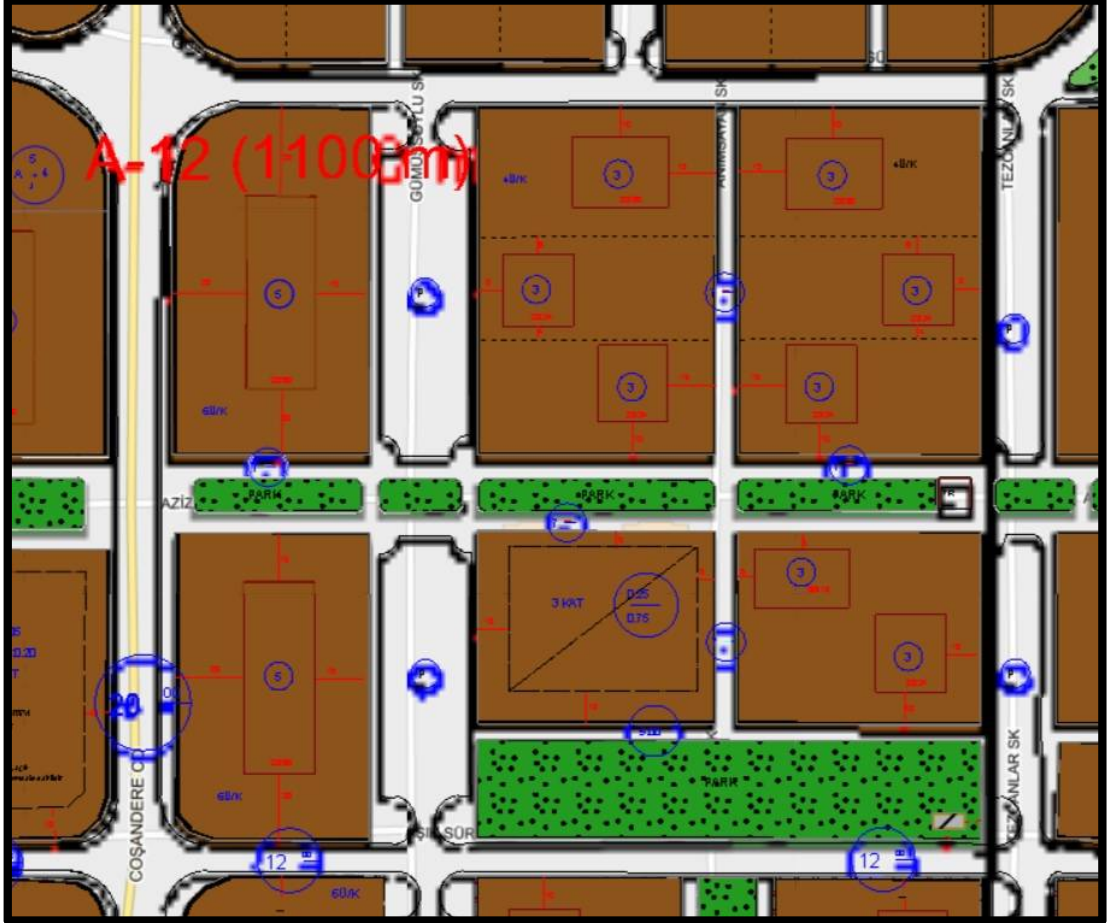


Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

Plan değişikliğine konu olan; Selçuklu İlçesi, Kosova Mahallesi 23938 Ada 1 Parsel; Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin; 16.08.2013 tarih ve 484 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 22x60 kütle blok 5 kat olarak, Konut Alanı'nda kalmaktadır. 23952 ada 1 parsel Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin; 16.08.2013 tarih ve 484 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 30x18 ve 22x24 olmak üzere 2 farklı kütle blok olacak şekilde 3 kat olarak, Konut Alanı'nda kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlarla ilgili herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

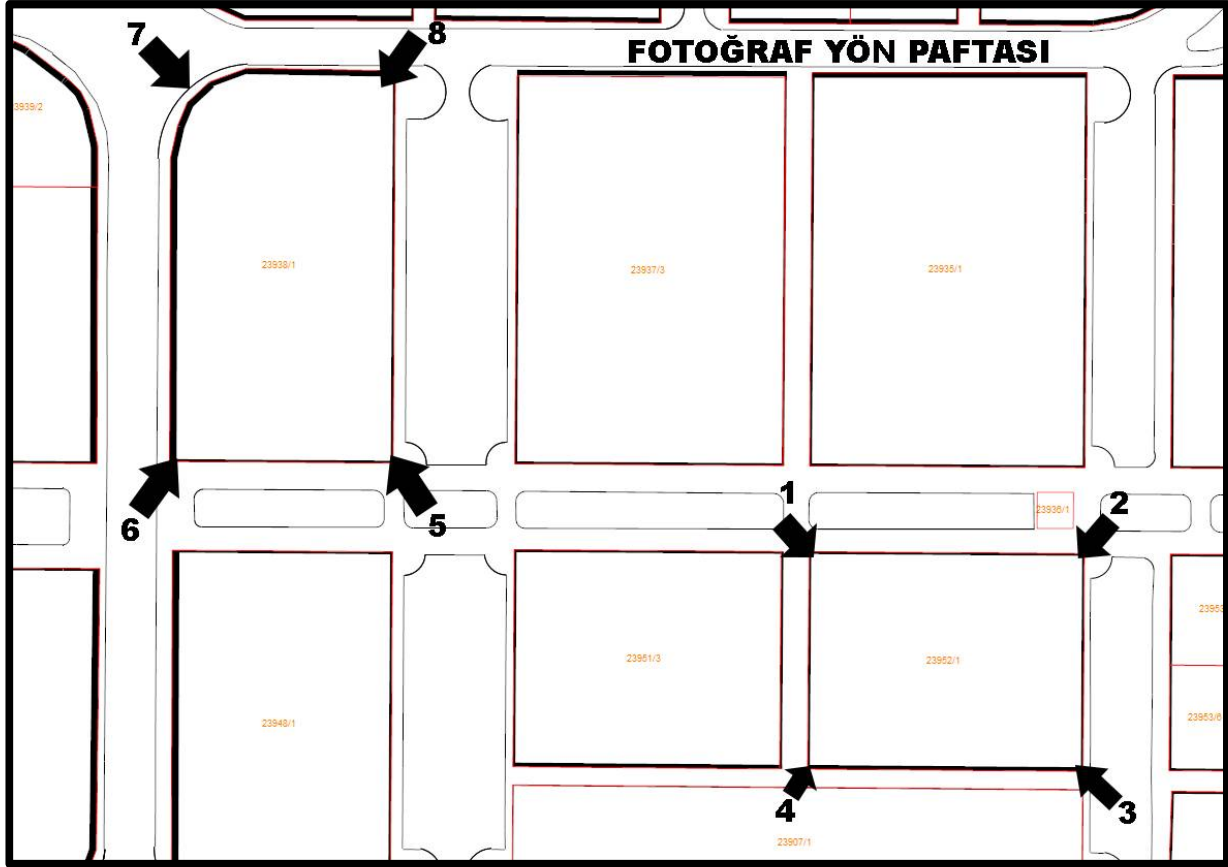
Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 09.04.2019 tarih ve 83997 sayılı Bakanlık Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen; Konya İli Plan değişikliğine konu olan; Selçuklu İlçesi, Kosova Mahallesi 23952 Ada 1 Parsel ile 23938 ada 1 Parsel bulunduğu konum itibari ile üst ölçek mer'i kararlardan anlaşılacağı üzere kentsel gelişme alanlarının yoğun bulunduğu bir alanda yer almaktadır. Söz konusu alanda artan konut taleplerine cevap verebilmek ve yapılaşmanın daha sağlıklı oluşabilmesi adına mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kütle blok olarak belirlenmiş olan yapılaşma hakları; 23952 ada 1 parselde E=0.70., Taks= 0.40 Yençok= 3 kat, 23938 ada 1 parselde E=1.00, Taks=0,40 ve Yençok=5 Kat olacak şekilde değiştirilmiştir.

4. ARAZİ FOTOĞRAFLARI:



1 NUMARALI FOTO



2 NUMARALI FOTO



3 NUMARALI FOTO



4 NUMARALI FOTO



5 NUMARALI FOTO



6 NUMARALI FOTO



7 NUMARALI FOTO



8 NUMARALI FOTO



5. PLAN NOTLARI:

1. Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.
2. İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından; 2872 sayılı çevre kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
3. Binaların yangından korunmasına dair yönetmelik”, "binalarda enerji performansı yönetmeliği”, hükümlerine uyulması zorunludur.
4. Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanununun 4. maddesi kapsamında en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise, 1 numaralı cumhurbaşkanlığı kararnamesi uyarınca ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
5. 5378 sayılı “engelliler ve bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılması hakkında kanun” ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında, türk standartları enstitüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır. Ayrıca, planlama alanının tamamında, uygulama aşamasında, imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda, engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve tse tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
7. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayınlanan ‘‘türkiye bina deprem yönetmeliği’’ ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayınlanan ‘‘afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik’’ esaslarına uyulacaktır.
8. Her türlü yapılaşmada havamânia planı kriterlerine uyulacaktır.
9. 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı resmi gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı ‘‘dere yatakları ve taşkınlar’’ konulu ve 2010/5 sayılı ‘‘ akarsu ve dere yataklarının ıslahı’’ konulu başbakanlık genelgelerine uyulması zorunludur.
10. Konya valiliğince(çevre ve şehircilik il müdürlüğü) 28.02.2020 tarihinde onaylanan ‘‘Konya ili Selçuklu ilçesi Aşağıpınarbaşı, Yukarıpınarbaşı, Kosova, Erenköy, parsana ve Beyhekim mahalleleri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu’nda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
11. İmar planına esas olmak üzere hazırlanan jeolojik ve jeoteknik etüd, zemin etüdü yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmeliği ve genelge hükümleri ile bu plan notlarındaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında yapılacak tüm yapılara ait laboratuvar deneyine dayalı zemin etüt raporu uygun görülmeden proje onayı yapılamaz.
12. Otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada/parsel içerisinde karşılanacaktır.
13. Ulaştırma ve altyapı bakanlığı sivil havacılık genel müdürlüğünün 09.11.2018 tarih ve e.20339 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
SELÇUKLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 62742837-599-E.3478
Konu : Görüş ve Teklifler

23/01/2020

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

İlgi : 21/01/2020 tarihli ve 50516134-622.02/E.1804 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlçemiz, Kosova Mahallesi, 23938 Ada 1 Parsel ve 23952 ada 1 Parseller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.09.2018 tarih ve 150753 sayılı sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş olduğu belirtilerek 6306 sayılı kanun kapsamında yürütülecek olan imar plan değişikliği işlemleri ile ilgili kurum görüşümüzün gönderilmesi istenilmektedir.

Yazınız ekinde verilen ve 23938 ada 1 parsel ile 23952 ada 1 parselin imar planlarında yapılacak imar planı değişiklikleri ile ilgili olarak Belediyemizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Hidayet KARA
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Bu belge 5070 sayılı kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmıştır.

Şeyh Şamil Mah. Doç.Dr. Halil Ürün Cd. No:19 Selçuklu/KONYA
Tel: (0 332)224 36 00 Faks: (0 332)265 30 80 www.selcuklu.bel.tr
selcuklu@selcuklu.bel.tr - selcuklu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatih KÜÇÜKKARALAR

Şehir Plancısı

Telefon No: 3322243600

Doğrulama Kodu : 0bcc7728
<https://dogrulama.selcuklu.bel.tr/>





T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

Sayı : 46715750-105.03[042]-E.20339

09.11.2018

Konu : Konya Havacılık Çalışması (2.Etap)

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Nişantaş Mahallesi Vatan caddesi no:2 Selçuklu / KONYA

- İlgi : a) 21/04/2017 tarihli ve 50516134-045.01-193-1568-10606 sayılı yazınız.
b) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/04/2014 tarihli Havaalanlarında Yapılacak Havacılık Çalışması ve Gölgeleme Talimatı (SHT-HÇG).
c) Segar Müh. Sanayi Tic.Ltd. Şti.'nın 09.07.2018 tarihli ve 1053 sayılı yazısı.
ç) Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün 18/10/2018 tarihli ve 60467132-301.99-E.107426 sayılı yazısı.
d) Hava Kuvvetleri Komutanlığı'nın 12.09.2018 tarihli ve 46008895-118803 sayılı yazısı.
e) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES).

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Konya İli sınırları içerisinde, yazınız ekinde koordinatları verilen alanlarda yapılacak plan düzenlemesi için, ICAO Annex 14 Cilt 1, 4.2.11, 4.2.12, 4.2.20, 4.2.21 maddeleri kapsamında İlgi (b)'de kayıtlı Talimat hükümleri çerçevesinde havacılık çalışması yapılması için Genel Müdürlüğümüze başvuru yapılmıştır.

İlgi (b)'de kayıtlı Talimat kapsamında, mevcut manialar ile yeni plan düzenlemesi yapılacak bölge için hazırlanmış olan, İlgi (c)'de kayıtlı yazı ekinde Genel Müdürlüğümüze gönderilen 2.Etap havacılık çalışması raporu İlgi (ç)'de kayıtlı DHMİ Genel Müdürlüğü görüşü ve İlgi (d)'de kayıtlı MSB görüşü ile birlikte değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak Konya İli sınırları içerisinde yer alan ve ekte gönderilen koordinatlarla konum bilgileri belirtilen bölgede çatı, baca, anten dahil deniz seviyesine göre ekte yer alan tabloda sarı renk ile belirtilen yükseklikleri aşmamak üzere plan düzenlemesi yapılması;

1. Havacılık çalışmasına konu olan bölgede yer alan ve mania teşkil eden yapılaşmaların raporda da belirtildiği üzere İlgi (e) Talimatın EK-6 bölümünde yer alan kriterlere uygun olarak ışıklandırılması/işaretlenmesi,
2. Yeni yapıların inşası sırasında kullanılacak vinçlerin veya diğer iş makinalarının izin verilen yükseklikleri üzerinde olması gerektiği durumlar için Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesi,

3. Binaların dış yüzeylerinde ve cephelerinde metal malzeme veya bitirme malzemesi (alüminyum veya çelik gibi) kullanılmaması bunun yerine beton, tuğla, taş, cam, ahşap. vs. gibi yapı malzemelerin kullanılması,

şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

 e-imzalıdır

Serdar KARABULUT
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek : Koordinatlar ve izin verilen yükseklikler (15 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Konya Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel
Müdürlüğüne
Milli Savunma Bakanlığına
Segar Müh. Sanayi Tic.Ltd. Şti.ne

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Evrak Doğrulama Kodu : CAPJZNTXYXKHTYNTPGY Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>
Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi: www.shgm.gov.tr

Bilgi için: Mert ERİÇ
Mühendis
Telefon No:(312) 203 60 76

Veli Sinan YILMAZ
Şehir Plancısı

Serdal BARAN
Konya Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
A Grubu Şehir Plancısı