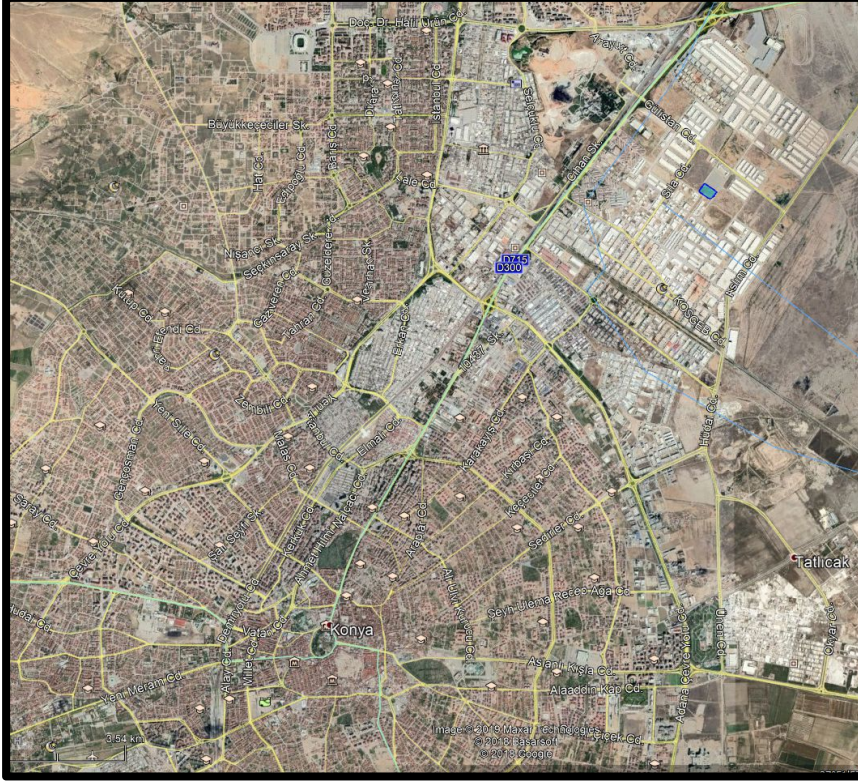


KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONYA İLİ KARATAY İLÇESİ FEVZİÇAKMAK MAHALLESİ
31204 ADA 5,6,7,8,9,10 PARSELLER (ESKİ 31204 ADA 2 PARSEL)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mah. 31204 ada 5,6,7,8,9,10 (eski 31204 ada 2 nolu parsel) nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

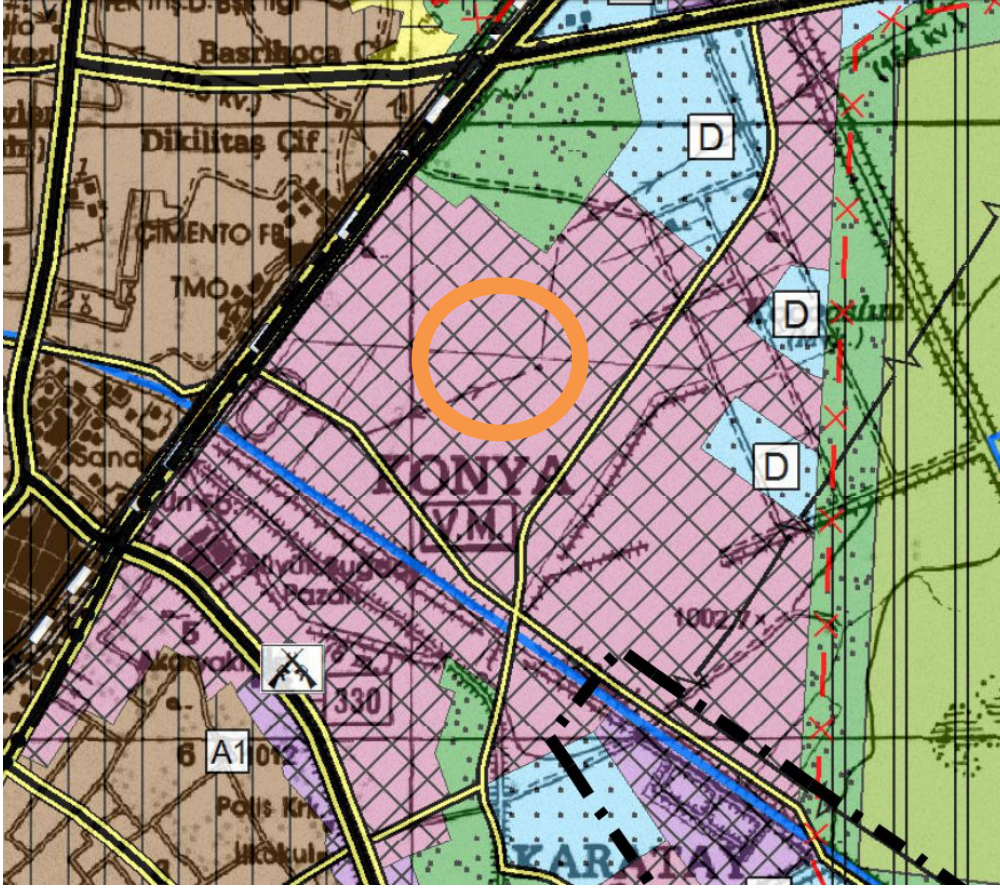
EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

1. PLANLAMA ALANI



Sekil 1: Planlama Alanının Genel Görünümü-1

Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi 31204 Ada 5,6,7,8,9,10 parseller (Eski 31204 Ada 2 Parsel) Konya Kent Merkezinin (Alâeddin Tepesi) yaklaşık 8 km. kuzeydoğusunda, Konya-Ankara karayolunun 1.5 km doğusunda bulunmaktadır. Planlama Alanı küçük ve orta ölçekli sanayi alanlarının bulunduğu bölgededir. Kuzeyinde Büyükşehir Belediyesinin oto satış teşhir alanı bulunmaktadır.



Sekil 3: Mevcut İmar Durumu (1/100.000 Ölçekli Konya – Karaman ÇDP Revizyonu)

Konya Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporunda; “Kentsel Servis Alanı: *Alt ölçekli planlarda küçük sanayi sitesi, konut dışı kentsel çalışma alanı, büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanı, belediye hizmet alanı, toplu işyerleri, vb. kullanımların yer alabileceği kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır.*” hükmü açıklanmaktadır. Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda “Kentsel Servis Alanı”nda kalmakla birlikte söz konusu alan 1/100.000 ölçekli ÇDP’nin ölçeği gereği plan değişikliği yapılabilecek alan büyüklüğünü sağlamamaktadır. Bununla birlikte alt ölçekli planlarda Sanayi Tesis Alanı yapılabilmesi amacıyla plan değişikliğine konu taşınmaz için 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında gerekli düzenlemelerin yapılmış, ölçeğin gerektirdiği gösterim tekniklerine göre planlama alanının büyüklüğü de göz önüne alınarak ÇDP değişikliği hazırlanmamıştır.

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

Plan değişikliğine konu olan; Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi 31204 Ada 5,6,7,8,9,10 parseller (Eski 31204 Ada 2 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 **“Küçük Sanayi Alanı”**nda kalmaktadır.



Sekil 4: Mevcut Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Durumu

Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Notlarında;
“Küçük Sanayi Alanı: *Kentsel ve kırsal yerleşmelerde yaşayanların, günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların, yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alandır.*” diyerek tanımlanmıştır.

Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan Notlarının **3.2.19.**

maddesinde;

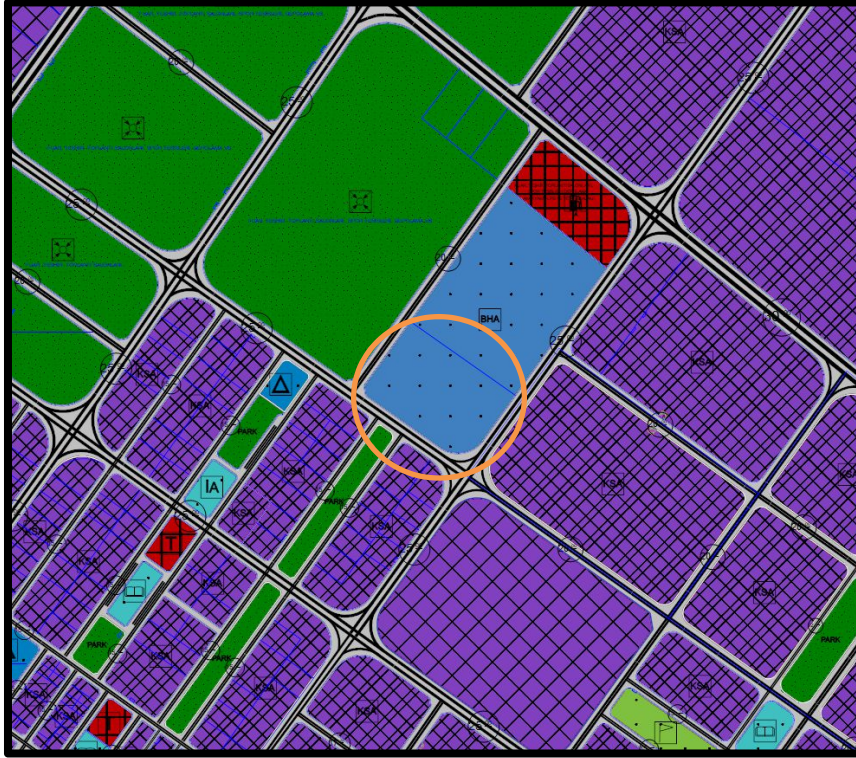
“Küçük Sanayi Alanları:

3.2.19.1. Bu planda küçük sanayi alanı olarak tanımlanmış olan alanlarda, alt ölçekli plan kararları geliştirilmeden uygulama yapılamaz. Onaylı alt ölçekli planı bulunan alanlarda yapılacak plan revizyonlarında, ana kullanım kararını değiştirecek değişiklik yapılamaz.

3.2.19.2. Alt ölçekli küçük sanayi amaçlı imar planı bulunan ancak bu planda farklı bir kullanıma dönüşümü öngörülmüş alanlarda var olan alt ölçekli imar planlarında bu plan kararları doğrultusunda kapsamlı revizyon imar planları hazırlanıncaya kadar onaylı plan kararları geçerlidir. Revizyon imar planları hazırlanıncaya kadar, onaylı planlarda kamu yararı açısından zorunlu plan değişiklikleri yapılabilir.” Hükmü bulunmaktadır.

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

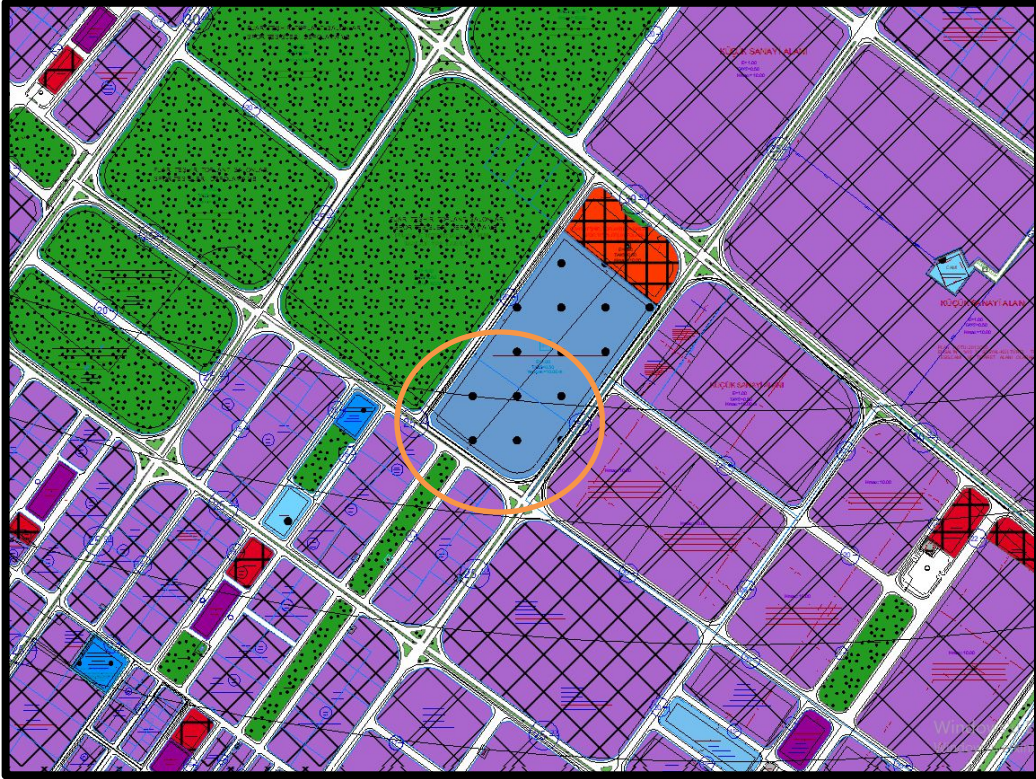
Plan değişikliğine konu olan; Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi 31204 Ada 5,6,7,8,9,10 parseller (Eski 31204 Ada 2 Parsel) mevcutta; Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin; 20.11.2017 tarih ve 1168 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Belediye Hizmet Alanı (BHA)’da kalmaktadır.



Şekil 5: Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

Plan değişikliğine konu olan; Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi 31204 Ada 5,6,7,8,9,10 parseller (Eski 31204 Ada 2 Parsel) mevcutta; Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin; 20.11.2017 tarih ve 1168 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; E= 1.00, TAKS:0.50, Yençok: 10 metre Belediye Hizmet Alanı (BHA) (Oto Teşhir, Pazar Alanı, Spor, Sosyal ve Kültürel Tesisler)’nda kalmaktadır.



Şekil 6: Mevcut 1/1.000 Ölçekli 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 Oluru ile “Rezerv Alan” olarak ilan edilen ve Konya Büyükşehir Belediye’sine bedelsiz devri gerçekleşen; Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi 31204 Ada 5,6,7,8,9,10 parseller (Eski 31204 Ada 2 Parsel) bulunduğu konum itibari ile üst ölçek mer’i kararlardan anlaşılacağı üzere Sanayi yoğun faaliyet kollarının bulunduğu bir alanda yer almaktadır. Söz konusu alanda artan Sanayi Alanı taleplerine cevap verebilmek adına mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda Belediye Hizmet Alanı (BHA) (Oto Teşhir, Pazar Alanı, Spor, Sosyal

ve Kültürel Tesisler) olan 31204 Ada 5,6,7,8,9,10 parseller (Eski 31204 Ada 2 Parsel)'in imarı; E=1.00, Taks= 0.60 Yençok= 12.00 m. Sanayi Alanı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu parselde yapılaşma öncesinde; uygulamaların sağlıklı yürütülebilmesi, cephe bütünlüğünü sağlamak ve yakın çevre ihtiyaçlarına da cevap vermek adına aşağıdaki Plan Notları eklenmiştir.

PLAN NOTLARI:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; 03.09.2018 TARİH VE 150753 SAYILI BAKANLIK MAKAMI OLUR'U İLE “REZERV YAPI ALANI” OLARAK BELİRLENEN KONYA İLİ, KARATAY İLÇESİ, FEVZİÇAKMAK MAHALLESİ SINIRLARI İÇERESİNDE YER ALAN 31204 ADA 5,6,7,8,9,10 (ESKİ 31204 ADA 2 NOLU PARSEL) NOLU PARSELLER SINIRIDIR.

2. İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

3. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN; HAVA KALİTESİ KONTROL KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ İLE “DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

9. OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

10. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAMÂNİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

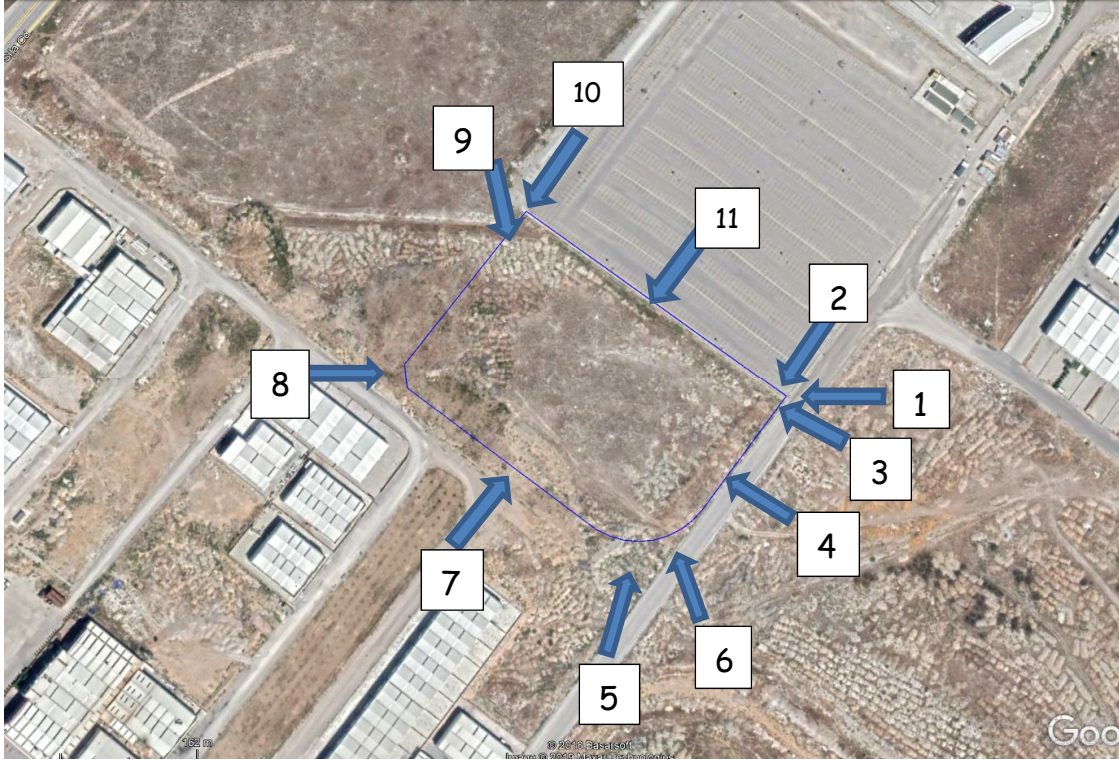
11. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU VE 2010/5 SAYILI “AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR

12. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI/KONYA VALİLİĞİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN ONAYLANMADAN VE PARSEL BAZINDA YAPILACAK TÜM YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYİNE DAYALI ZEMİN ETÜT RAPORU YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. ONAYLANACAK İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLAR/ÖNLEMLER YERİNE GETİRİLMEYEN, RAPORA GÖRE DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA BU DEĞİŞİKLİK YAPILMADAN İŞLEM TESİS EDİLEMEZ.

13. SANAYİ TESİS ALANINDA; E:1.00, TAKS:0.60, Yençok:12.00 METREDİR. BU ALANDA SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %20’SİNE KADAR TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR.

14. MİMARİ PROJEYE ESAS OLACAK BİÇİMDE TİCARİ YAPILARI KAPSAYAN VAZİYET PLANI; KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA ONAYLANMADAN RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNE GEÇİLEMEZ.”

4. ARAZİ FOTOĞRAFLARI:



KONYA İLİ, KARATAY İLÇESİ FEVZİÇAKMAK MAH. 31204 ADA 5,6,7,8,9,10 PARSELLER (ESKİ 31204 ADA 2 PARSEL)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1 NUMARALI FOTO



2 NUMARALI FOTO



3 NUMARALI FOTO



4 NUMARALI FOTO



5 NUMARALI FOTO



6 NUMARALI FOTO



7 NUMARALI FOTO



8 NUMARALI FOTO



9 NUMARALI FOTO



10 NUMARALI FOTO



11 NUMARALI FOTO



Feyza Betül BAYKAL
Şehir Plancısı

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