

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONYA İLİ, KARATAY İLÇESİ, TATLICAK (TAPU: MEZBAHA FETİH) MAHALLESİ
35519 ADA 2 VE 3 PARSELİN (ESKİ: 31555 ADA 1 PARSEL - REZERV YAPI ALANI)
BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Dilek GİLİK
Şehir Plancısı

Serdal BARAN
A Grubu Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI.....	3
1.1. Planlama Alanının Konumu	3
1.2. Planlama Alanının Büyüklüğü	4
2. MERİ İMAR PLANLARI.....	5
2.1. 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı	5
2.2. 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı	6
2.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
2.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
3. MEVCUT HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	9
4. JEOLJİK DURUM.....	10
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	13

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Rezerv Yapı Alanı İçerisindeki Konumu	3
Şekil 2: Planlama Alanının Konumu (Google Earth, 2024).....	4
Şekil 3: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı Revizyonundaki Yeri	5
Şekil 4: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	6
Şekil 5: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.....	7
Şekil 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	8
Şekil 7: Planlama Alanının Hâlihazır Mülkiyet Durumu	9
Şekil 8: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası	10
Şekil 9: Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu	12
Şekil 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	13

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Plana Konu Olan Taşınmazın Mülkiyet Bilgisini Gösterir Tablo.....	9
--	---

1. PLANLAMA ALANI

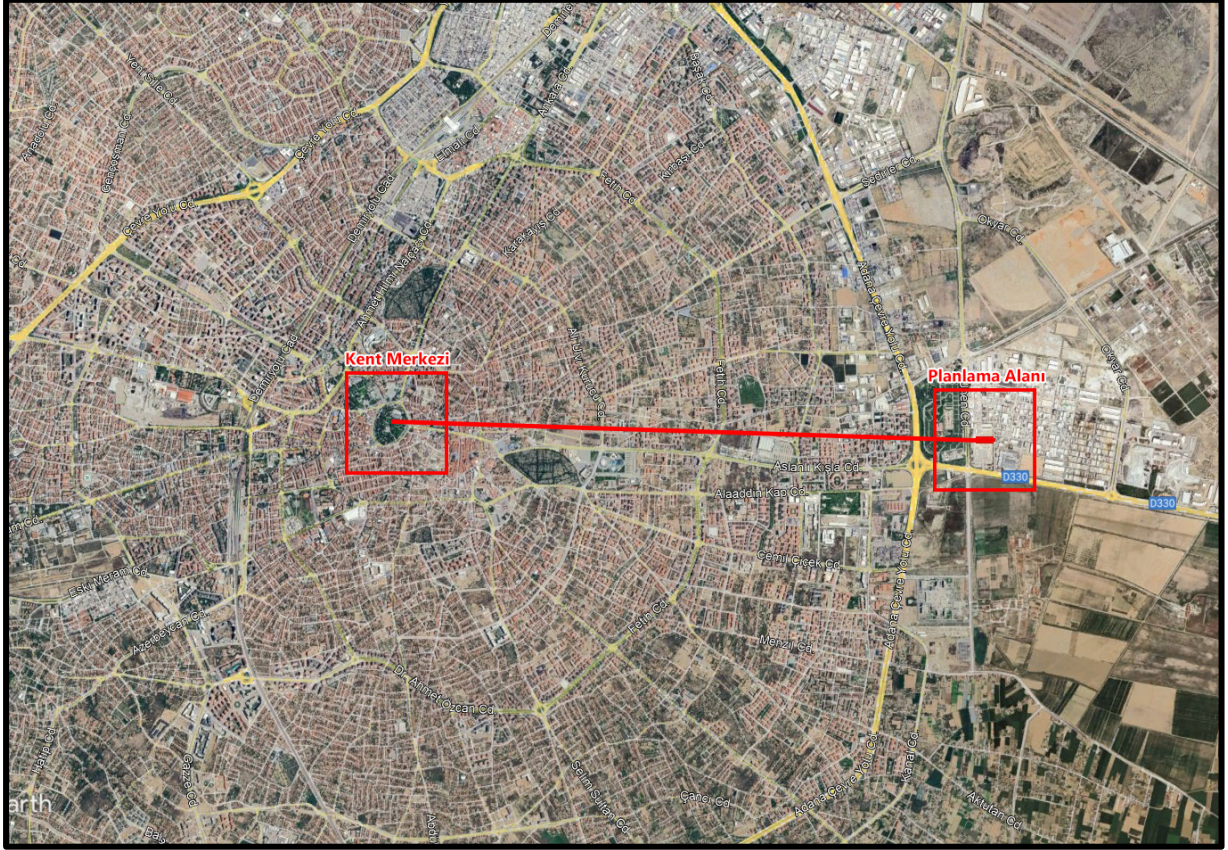
1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının 09.04.2019 tarihli ve 83997 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının c bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alan içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan Konya İli, Karatay İlçesi, Tatlıcak (Tapu: Mezbaha Fetih) Mahallesi, 35519 ada 2 ve 3 parselin (Eski: 31555 Ada 1 Parsel) bir kısmından oluşmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Rezerv Yapı Alanı İçerisindeki Konumu

Plan değişikliğine konu alan; kent merkezinin 5.6 km doęusunda, Konya-Ereęli Karayolu ve Adana evre Yolu keřiřiminde bulunan Karatay Hobi Bahçelerinin doęusunda yer almaktadır.



şekil 2: Planlama Alanının Konumu (Google Earth, 2024)

1.2. Planlama Alanının Büyüklüğü

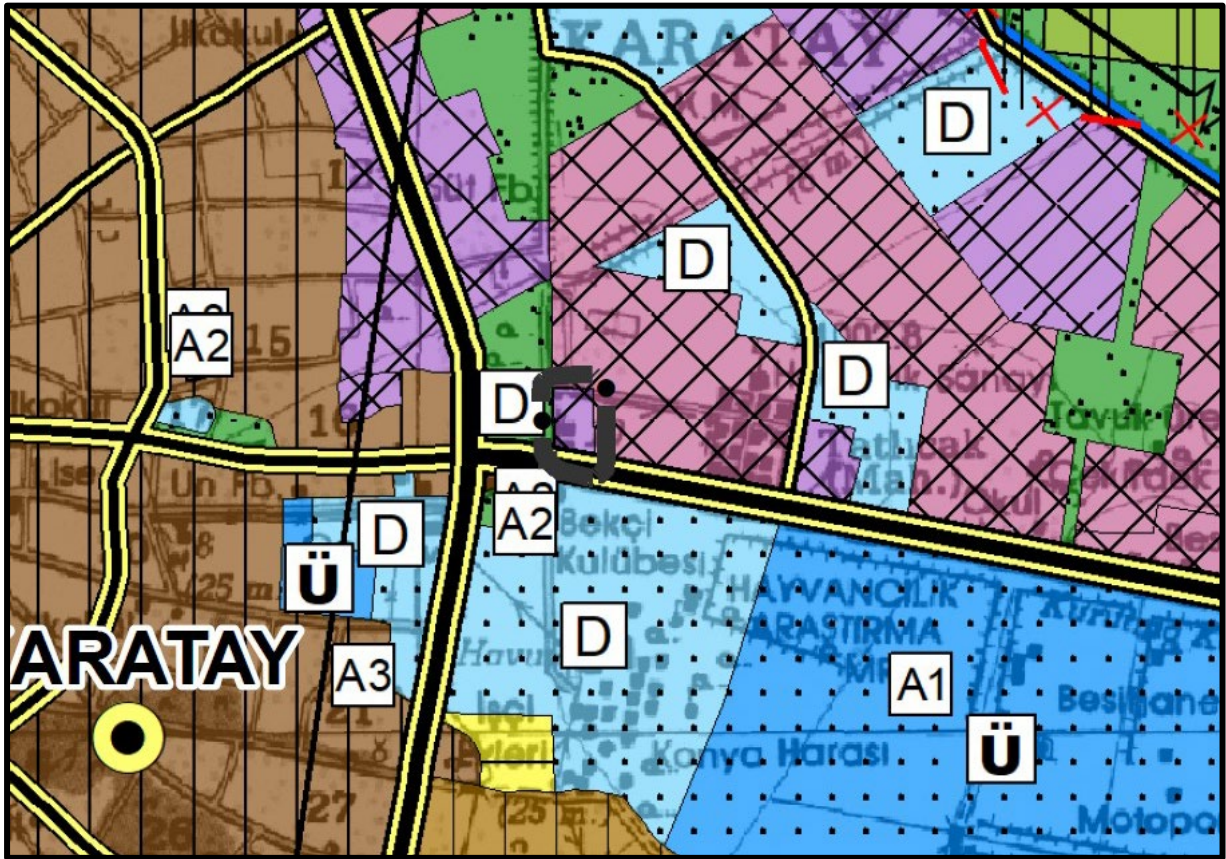
Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 5455 metrekaredir.

2. MERİ İMAR PLANLARI

Planlama alanına ilişkin meri imar plan kararları incelenmiş olup, 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararları konu başlıklarında açıklanmıştır.

2.1. 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı

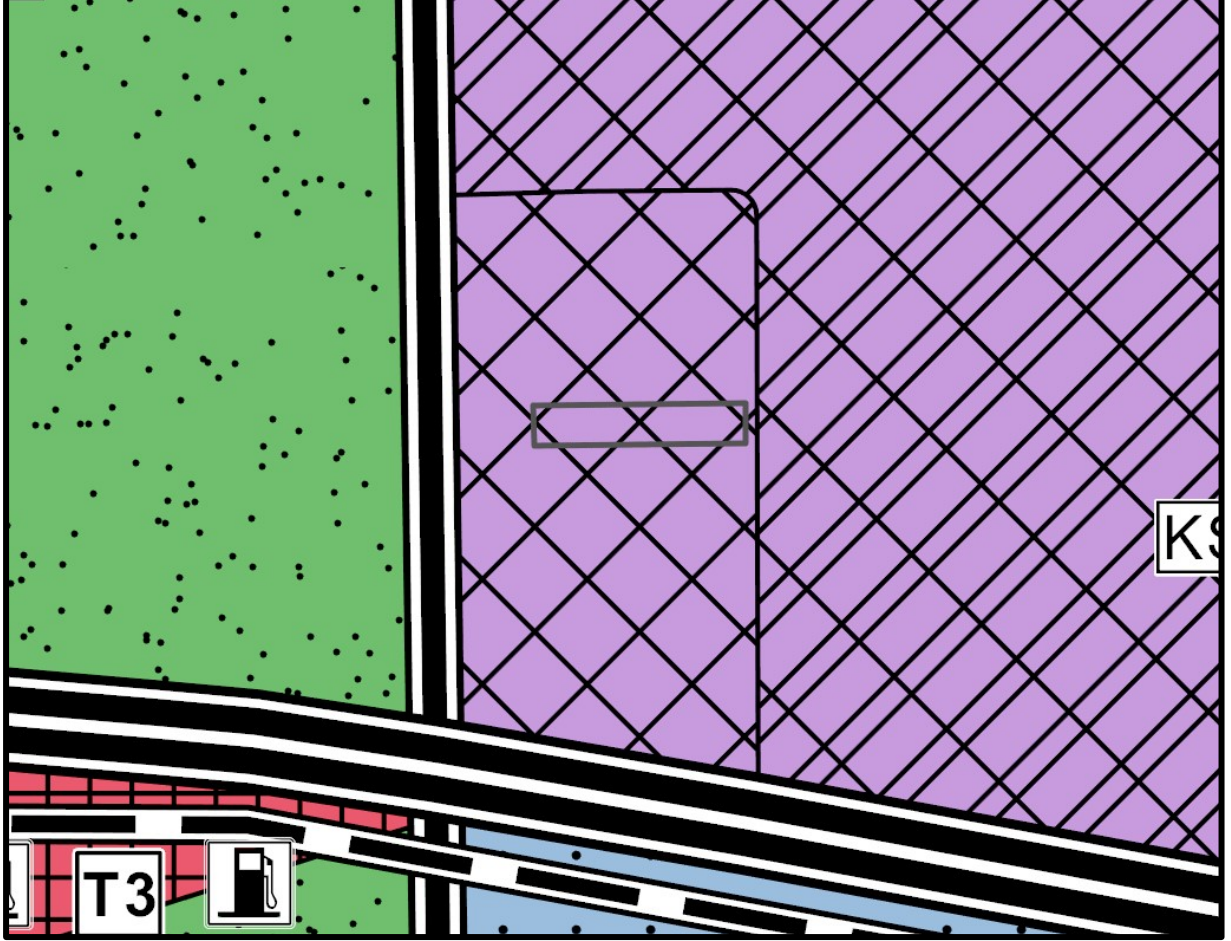
Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 16.11.2021 tarihinde onaylanmıştır. Bu planda çalışma alanı “Sanayi ve Depolama Bölgesi”ne isabet etmektedir.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı Revizyonundaki Yeri

2.2. 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı

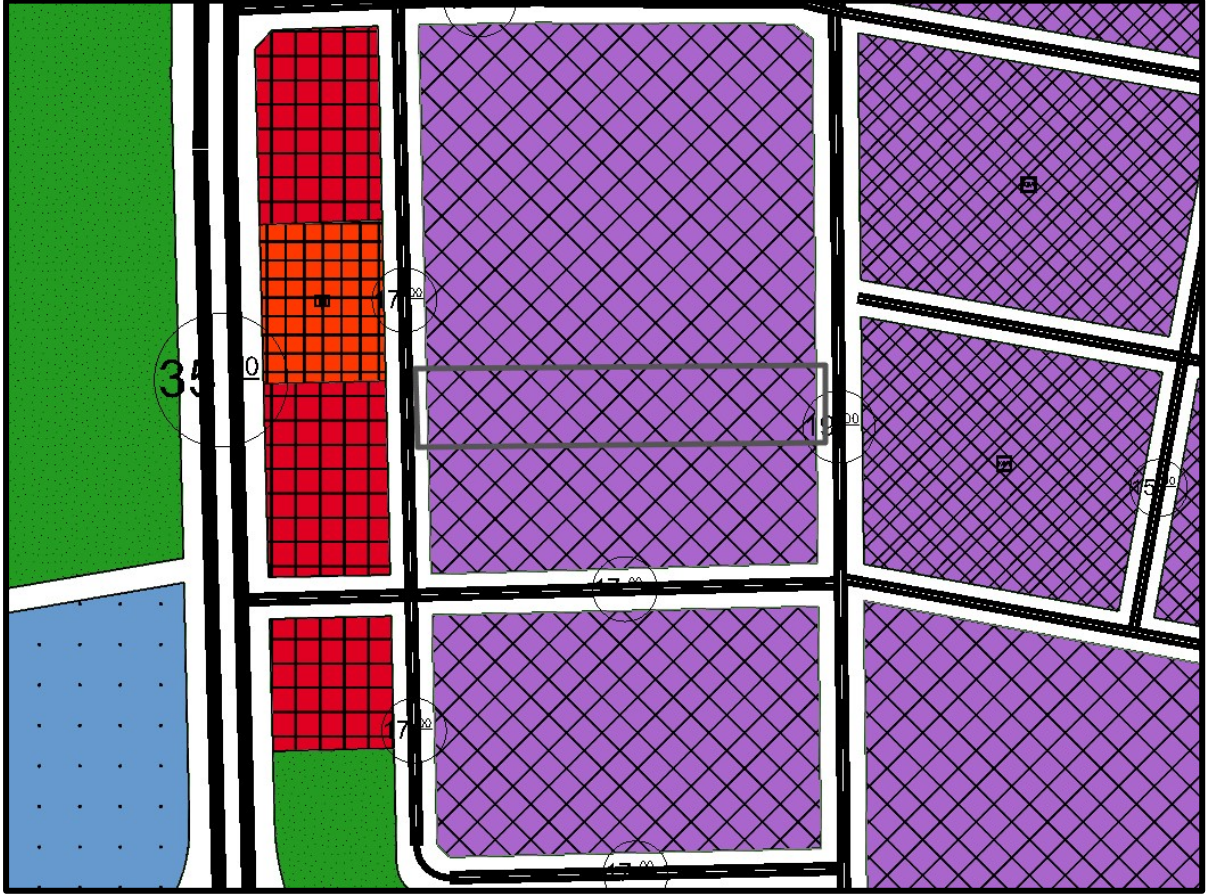
Karatay ilçesi, Tatlıcak (Tapu: Mezbaha Fetih) Mahallesi 35519 Ada 2 ve 3 Parselin (Eski: 31555 Ada 1 Parsel) bir kısmına isabet eden planlama alanı 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

2.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

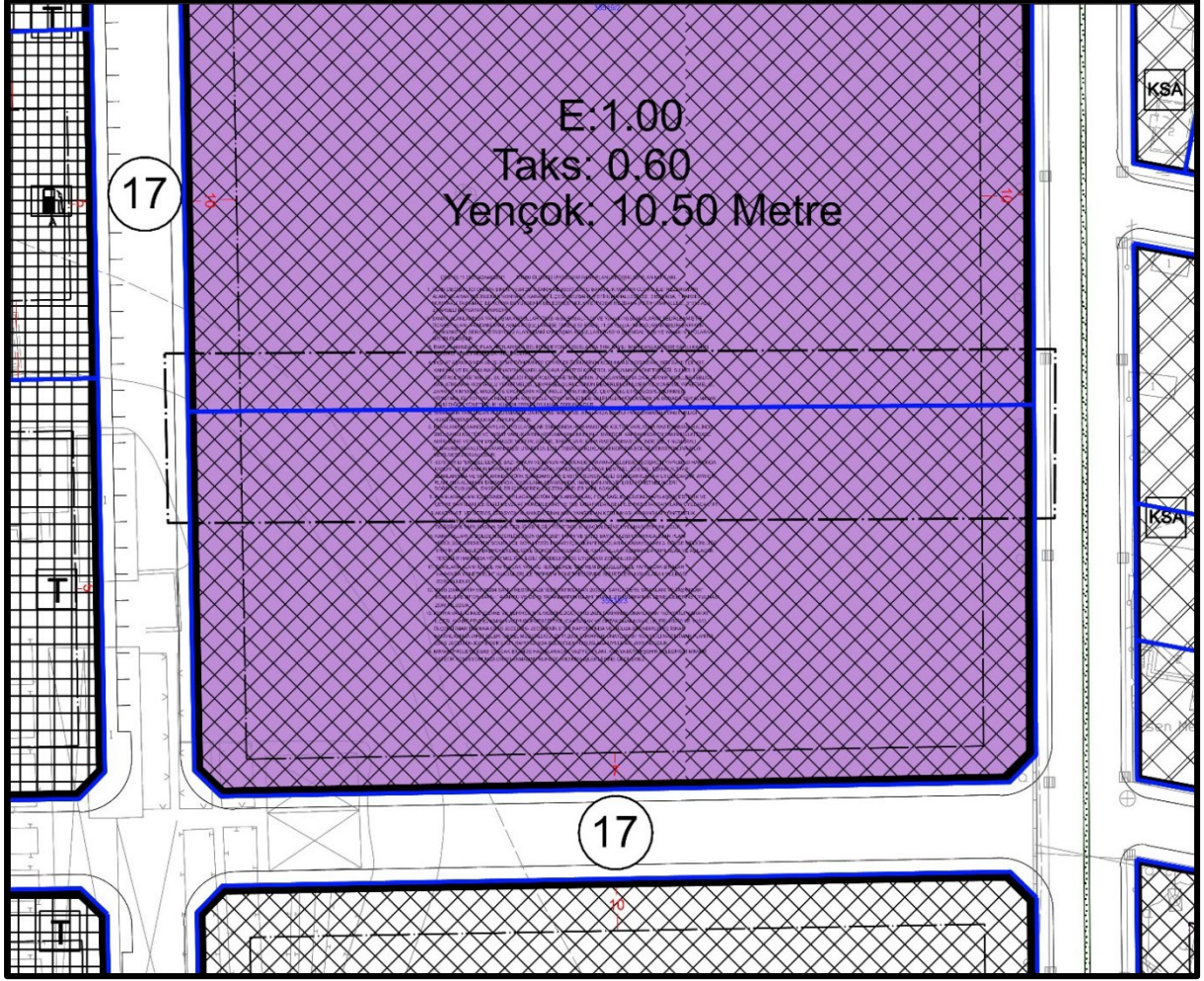
Plan değişikliğine konu olan Karatay İlçesi, Tatlıcak (Tapu: Mezbaha Fetih) Mahallesi 35519 Ada 2 ve 3 Parselin (Eski: 31555 Ada 1 Parsel) bir kısmı; mevcutta Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.11.2021 tarihinde resen onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Sanayi Alanına” isabet etmektedir.



Şekil 5: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

2.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

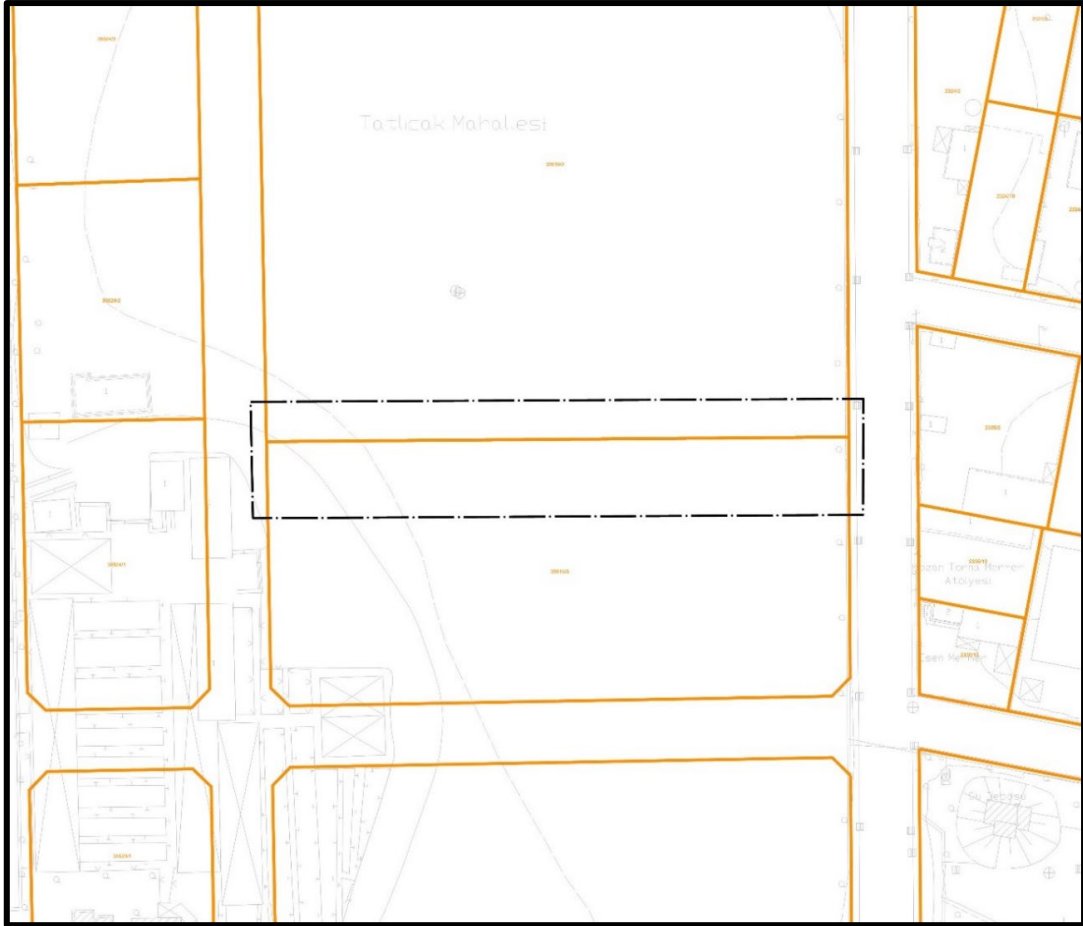
Karatay İlçesi, Tatlıcak (Tapu: Mezbağa Fetih) Mahallesi 35519 ada 2 ve 3 parselin (Eski: 31555 Ada 1 Parsel) bir kısmına isabet eden plan değişikliği alanı mevcutta Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.11.2021 tarihinde resen onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Sanayi Tesis Alanına” isabet etmektedir.



Şekil 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

3. MEVCUT HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının 09.04.2019 tarihli ve 83997 sayılı Olur’ları ile 6306 sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının c bendi uyarınca “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilen alan içerisinde kalan planlama alanı; Konya İli, Karatay İlçesi, Tatlıcak (Tapu: Mezbaha Fetih) Mahallesi, 35519 ada 2 ve 3 parselin (Eski: 31555 Ada 1 Parsel) bir kısmına isabet etmektedir. İlgili taşınmazın mülkiyeti Konya Büyükşehir Belediyesi’ne aittir.



Şekil 7: Planlama Alanının Hâlihazır Mülkiyet Durumu

Tablo 1: Plana Konu Olan Taşınmazın Mülkiyet Bilgisini Gösterir Tablo

ADA/PARSEL	KADASTRAL DURUM	MÜLKİYET
35519/2	3 adet 1 katlı prefabrik sanayi binası, prefabrik 2 katlı sanayi binası ve arsa	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
35519/3	Arsa	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

4. JEOLJİK DURUM

Planlama alanına ilişkin jeolojik durum incelendiğinde Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 28.03.2023 tarihinde onaylanmış olup söz konusu alan ÖA-5.1 alanına isabet etmektedir.



Şekil 8: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası

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

İnceleme alanında morfolojik olarak eğimin genellikle % 0-5 aralığında olduğu, jeolojik açıdan temel zemini çakıl, kum, silt, kil birimlerin oluşturduğu; jeoteknik açıdan önlem alınmadığı takdirde taşıma gücü, şişme, oturma, sıvılaşma vb. mühendislik sorunlarının olabileceği ve doğal afet tehlikesi yönünden nispeten yüksek zemin büyütmesi ve düşük zemin hakim periyotlarının beklendiği alanlar "Önemli Alanlar 5.1" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda alınması gereken önlemler ise aşağıda sıralanmıştır.

- Bu alanlarda parsel bazı temel ve zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek taşıma gücü, şişme, farklı oturma vb. problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin yatay yönde değişim gösterebileceğinden yapılarda farklı oturmalara karşı temel tip ve temel derinliği parsel bazında yapılacak olan zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenebilecek yapı veya tesisler varsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
- Yapı temelleri homojen birime oturtulmalıdır. Temellerin dolgu birim üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.
- Bina ve/veya yapı temelleri kaya birimlerin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır. Projeye esas temel ve zemin etütlerinde kontrolsüz yapay dolgu kalınlıkları ve yayılımları belirlenmelidir. İnşaat yapılacak alandaki kontrolsüz yapay dolgular tamamen kaldırılmalıdır.
- Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğü giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" sembolü ile gösterilmiştir.

İL	: KONYA	ARAZI KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Müdat YAMAN Jeoloji Yük. Müh. Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi
İLÇE	: KARATAY-MERAM-SELÇUKLU	
BELDE	:	
KÖY/MAH	:	
MEVKİİ	:	
PAFTA	: 139 adet 1/5000 ve 2148 adet 1/1000 ölçekli paftada sınırları belirtilen alanın Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu	
ALAN	: 77876.76 hektar	
YERBİS NO	: 23001200093801	

Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi Asım T. DEMİRTAŞ Jeoloji Mühendisi	H. Melva BAYRAK Jeofizik Yüksek Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi	Özge Kurban GÜLDÜ Jeoloji Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
---	--	--

1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 Tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onanmıştır.

28.03./2023

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

28.03./2023

Selma KOSUN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

28.03./2023

Y.Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 9: Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu

