



**KONYA İLİ MERAM İLÇESİ
ÇOMAKLI MAHALLESİ 37363 ADA 175 PARSEL**



1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Kasım 2023



**HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK
DANIŞMANLIK İNŞAAT BİLİŞİM
VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE.....	1
A. İLİN GENEL DURUMU.....	2
B. İLÇENİN GENEL DURUMU	10
C. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR	14
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	14
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	15
2.1. MÜLKİYET DURUMU	15
2.2. ARAZİ YAPISI.....	16
2.3. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	16
2.4. ALAN FOTOĞRAFLARI.....	16
3. MER'İ PLANLAR.....	19
3.1. KONYA-KARAMAN PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	19
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	21
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	22
4. PLAN KARARLARI.....	23
4.1. GENEL KARARLARI.....	23
4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI.....	23
4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	23

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Konya İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	3
Harita 2. Konya İli Uydu Görüntüsü	4
Harita 3. Konya İli Demiryolu Ulaşım Ağı	6
Harita 4. Konya İlinin Karayolu Ulaşım Ağı	7
Harita 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	9
Harita 6. Konya İli Meram İlçesi Uydu Görüntüsü	11
Harita 7. Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı	13
Harita 8. Plan Değişikliği Sınırı ve Parsel Sınırı	14
Harita 9. Kadastral Durum	15
Harita 10. Arazi Yapısı	16
Harita 11. Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
Harita 12. 1/25.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	21
Harita 13. 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	22
Harita 14. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	25

FOTOĞRAFLAR DİZİNİ

Fotoğraf 1. Planlama Alanının Batısından Bakış	17
Fotoğraf 2. Planlama Alanının Güneybatısından Bakış	17
Fotoğraf 3. Planlama Alanının Batısından Bakış	18
Fotoğraf 4. Planlama Alanının Kuzeybatısından Bakış	18

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı	15
Tablo 2. Meri Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	22
Tablo 3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	24
Tablo 4. Nazım İmar Planı Değişikliği ile Meri Nazım İmar Planı Donatı Alanları Karşılaştırması	24

AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Konya ili, Meram ilçesi, Çomaklı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, mer'i imar planı şemasının ticaret ve üretim işlevlerini kısıtlayan yapısı nedeniyle yaklaşık 14,39 hektarlık alanda, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yürütülen İlk İşyerim projeleri kapsamında, plan değişikliği yapılması kararlaştırılmıştır.

Arazi yapısının düz bir zemine sahip olduğu alanda, herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. 37363 ada 175 parsel (tapu alanı 536.417,52 m²) içinde kalan plan değişikliği alanının büyüklüğü 143.940,22 m² olup T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılan İlk İşyerim projesi kapsamında, söz konusu planlama alanı içinde vatandaşlara ucuz işyeri sağlanması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda planlama alanında vaziyet planları hazırlanmıştır. Sanayi alanlarında özellikle ulaşım ağı ve yol aksları önem arz etmektedir. Ticaret ve üretim işlevlerinin düzenli bir şekilde devam edebilmesi için yol ağının güçlü olması gerekmektedir.

Mer'i imar planı şemasının ticaret ve üretim işlevlerini kısıtlayan yapısı nedeniyle 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri hazırlanmıştır.

Üretim ve istihdama katkıda bulunmak, daha sağlıklı bir ortamda iş hayatının devamlılığını sağlamak amacıyla mekânsal planların üretilmesi hedeflenmektedir.

A. İLİN GENEL DURUMU

Konya ili, İç Anadolu Bölgesi'nin güneyinde bulunmakta olup 39.000 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin en geniş ili olan ve Orta Anadolu yaylası üzerinde Ankara, Aksaray, Niğde, Mersin, Karaman, Antalya, Isparta, Afyon ve Eskişehir illeri ile komşu olan Konya, 36° 22' ve 39° 08' kuzey paralelleri ile 31° 14' ve 34° 05' doğu meridyenleri arasında yer alır.

İdari yönden, kuzeyden Ankara, batıdan Isparta, Afyonkarahisar, Eskişehir, güneyden, İçel, Karaman, Antalya, doğudan, Niğde, Aksaray illeri ile çevrilidir. Konya ili, doğal açıdan kuzeyinde Haymana Platosu, kuzeydoğuda Cihanbeyli Platosu ve Tuz Gölü'ne, batısında Beyşehir Gölü'ne ve Akşehir Gölü'ne, güneyinde Sultan Dağları'ndan başlayan Karaman ilinin güneyine kadar devam eden, Toros yayının iç yamaçları önünde bir fay hattı boyunca oluşmuş volkanik dağlara, doğusunda ise Obruk platosuna kadar uzanır.

Konya, Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük ili olmasının yanı sıra en kalabalık altıncı şehridir. 31 ilçeden oluşur. Konya il nüfusu 2021 yılında 2.277.017'dir. 1875'te kurulan Konya Belediyesi, 1987'de çıkarılan 3399 sayılı yasa gereğince "büyükşehir" statüsüne kavuşmuş olup 1989'dan beri belediye hizmetleri bu statüye göre yürütülmektedir. 2014'te 6360 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Konya doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Dünyanın en eski yerleşimlerinden biri olan Çatalhöyük, 2012 yılında UNESCO Dünya Miras Listesi'ne alınmıştır. Şehir Anadolu Selçukluları'nın ve Karamanoğulları'nın başkentliğini yapmıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerinden birisidir.



Harita 1. Konya İlının Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

Coğrafya

Deniz seviyesinden yüksekliği, yerleşim birimlerinin konumlarına göre 570-1700 m arasında değişmektedir. Alansal genişlik ve deniz seviyesinden yükseklikteki farklılıklar, ilin ekolojik yapısında farklı özelliklerin oluşumuna neden olmuştur. Yıllık yağış miktarı bölgeden bölgeye 300-760 mm arasında değişmektedir. Topografik açıdan; doğu, kuzey ve batı bölgelerinde oldukça düz ve büyük ovalar yer alırken güney bölgesinde oldukça engebeli araziler bulunmaktadır.



Harita 2. Konya İli Uydu Görüntüsü

İklim

Konya'da karasal iklim hüküm sürer. Yazları kuru ve sıcak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Gece ile gündüz arası sıcaklık farkı yazın 16-22 derece arasındadır. Baharları ve kışları nemden dolayı bu fark 9-12 °C'ye kadar düşer. Kar ortalama 3 ay yerde kalır. Çevresindeki sıcak-soğuk hava merkezlerinden çok etkilenir. İç Anadolu'nun en güney bölgesinde yer almasına rağmen diğer İç Anadolu şehirlerinden daha soğuk olur. Bunun nedeni orta Torosların deniz etkisini tamamen önlemesidir.

Konya, 1. jeolojik zamanda Anadolu'daki Tetis denizinin yükselerek yok olması nedeniyle tam bir deniz tabanı ovasına dönüşmüştür. Düzlüğün asıl nedeni budur.

İlkbaharda konveksiyonel yağışlar (kırkikindi) sıklıkla görülür. En yağışlı aylar nisan ve mayıstır. Konya ikliminin diğer bir özelliği ise yazların çok geç başlaması, kışların da çok geç bitmesidir. Step ikliminin özelliği olan yaz kuraklığı Türkiye'deki en kaliteli buğdayların yetişmesine neden olmuştur. Baharda nem ve yağmurla yeşeren otlar yazın yerini kuruluk ve sıcaktan dolayı sarıya bırakır. Türkiye'de sis yoğunluğu ve sisli gün sayısı en fazla olan il Konya'dır. Nedeni ise Konya ovasının bir çanak şeklinde bulunmasıdır. Uzun zamanlarda ölçülen en düşük sıcaklık -29 °C, en yüksek sıcaklık ise 41 °C'dir. En çok kar yağın ay şubat, en soğuk ay ocaktır. En sıcak aylar temmuz ve ağustosdur.

Diğer bir özellik ise yaz akşamları çevresinde bulunan dağlardaki yüksek basınç alanlarından, ovada bulunan alçak basın alanlarına esen rüzgardır. Günlük sıcaklık farkının en belirgin özelliği de budur. Ocak ayı sıcaklık ortalaması -0.5 °C, temmuz ayı sıcaklık ortalaması ise 23 °C'dir. Türkiye'nin en az yağış alan ili Konya'dır.

Ekonomi

Konya sanayisi günümüzde birçok sektörde üretim yaparak tarihsel olarak kullanılan tahıl ambarı kimliğinin yanına sanayi şehri kimliğini de eklemiştir.

Sanayi tarıma dayalı olarak gelişmektedir. Sanayileşme 1960'dan sonra hızlanmıştır. Halbuki 1960 senesine kadar Konya'da un fabrikaları dışında 1937'de kurulan Sümerbank Pamuklu Sanâyi Müessesesi, 1954'te üretime geçen Şeker Fabrikası vardı. 1960'tan sonra imalat sanayi hızla artmıştır. Konya'da 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 300 olup, Konya'da bulunan 7 şirket Türkiye'nin 500 büyük şirketi arasında yer alır. Konya sanayisinin bir diğer özelliği ise; her ne kadar tarıma dayalı olarak gelişse de yine de belli tür ürünlere dayalı olmayıp oldukça geniş bir sektörel alanda üretim yapmasıdır. Diğer bir ifade ile makine sanayisinden kimyaya, tekstilden otomotiv yedek parçaya, elektrik-elektronikten gıdaya, ambalajdan kâğıt sanayine kadar oldukça değişik üretim alanlarında faaliyet göstermektedir.

Konya, 130 ülkeye ihracat yapmaktadır. 2013 yılında, Konya 1.3 Milyar \$ ihracat yaparak Türkiye İhracatçılar Meclisi'ne girmiştir

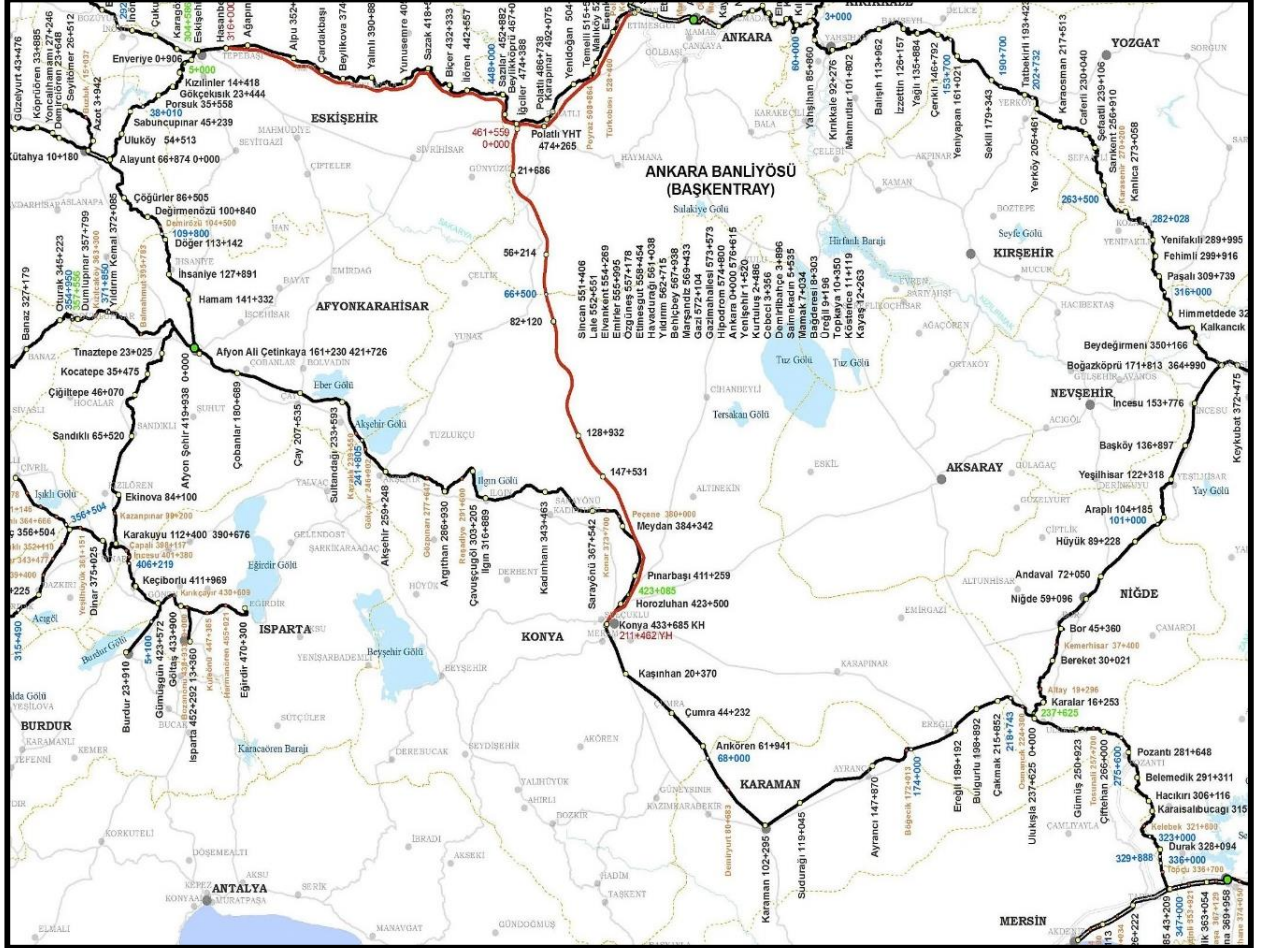
Faal nüfusun % 75'i tarım, hayvancılık, balıkçılık ve avcılıkla uğraşır. Yıllık safi gelirinin % 40'ı tarımdan elde edilir. Konya il topraklarının % 90'dan fazlası tarıma elverişlidir. Ekili alanların en büyük kısmı tahıla tahsis edilmiştir. Başlıca tarım ürünleri buğday, şekerpancarı, ayçiçeği, patates, soğan ve haşhaştır. Konya ili modern tarım araçlarının en çok kullanıldığı illerimizden biridir.

Geniş çayır ve meralara sahip olan Konya ilinde hayvancılığın önemi büyüktür. Koyun, kılkeçisi, tiftik keçisi ve sığır beslenir. Arıcılık gelişmiştir.

Konya mâdenler bakımından da zengin sayılır. Türkiye'nin en zengin boksit yatakları Seydişehir yakınındadır. Tuz üretiminde Konya önde gelir. Ayrıca civa, manyezit, linyit ve barit de önemli madenlerdendir.

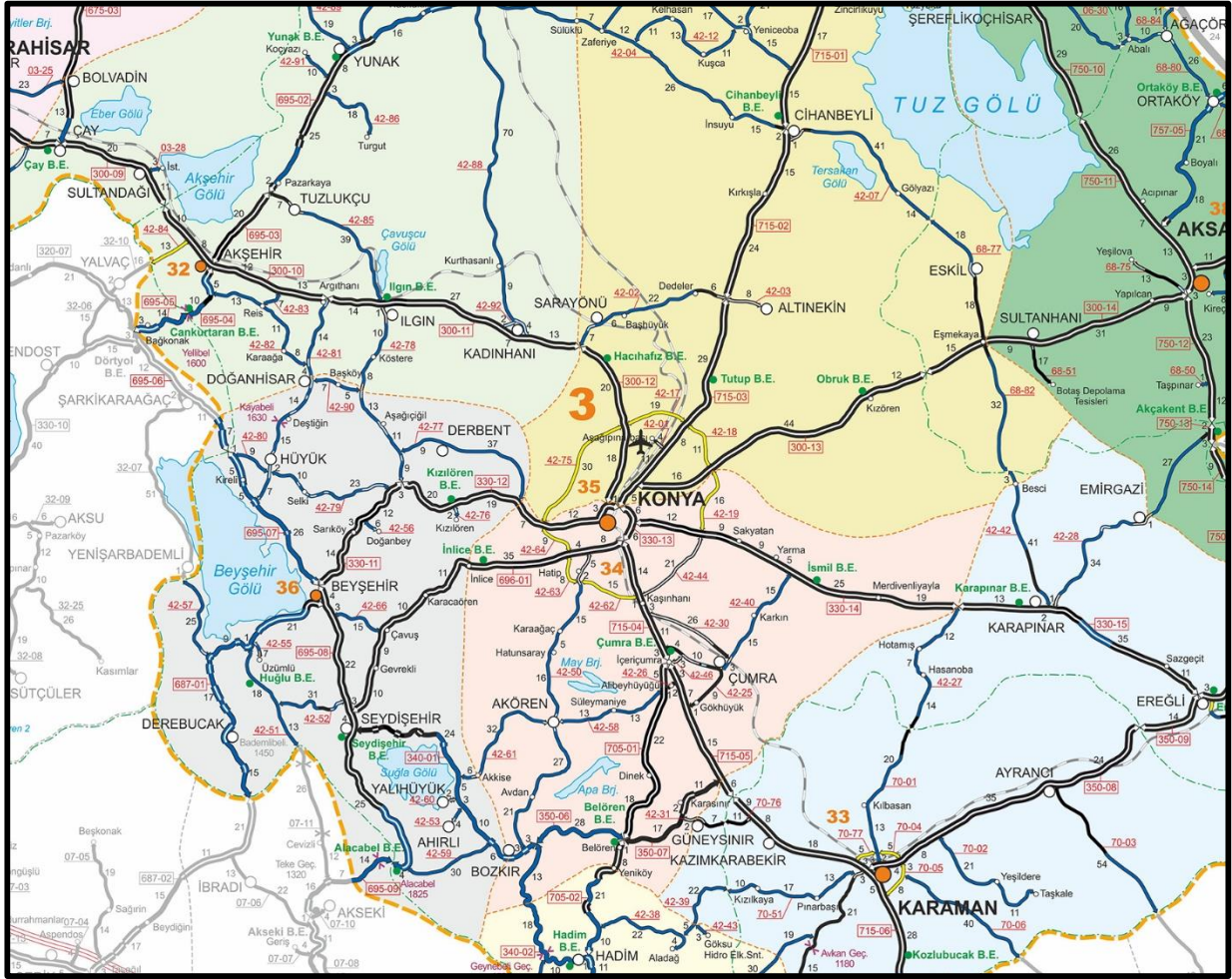
Ulaşım

Konya Türkiye'nin merkezinde bulunmasından ötürü Ulaşım imkanları bakımından çok avantajlı bir konuma sahiptir.



Harita 3. Konya İli Demiryolu Ulaşım Ağı

1898'den beri Konya'nın demiryolu bağlantısı faaldir. Konya'dan geçen trenler; Toros Ekspresi, İç Anadolu Mavi Treni ve Meram Ekspresidir. Demiryolu ulaşımında en önemli çalışma, başarıyla bitirilmiş olan ve halen hizmet veren Konya-Ankara arası hızlı tren projesidir. Bu projenin 2011 yılında tamamlanmasıyla, Konya-Ankara arası ulaşım süresi 1 saat 40 dakikaya inmiş ve Konya demiryolu ulaşımında önemli ilerleme kaydedilmiştir. 2013 yılında ise Konya-Eskişehir arası hızlı tren seferleri başlamıştır. 2015 yılında ise Konya-İstanbul hızlı tren seferleri başlamıştır. 2022 yılında ise Konya-Karaman hızlı tren seferleri başlamıştır.



Harita 4. Konya İlinin Karayolu Ulaşım Ağı

Konya, gerek yüzölçümünün genişliği ve gerekse ülke içindeki coğrafi konumu itibarıyla yol uzunluğu en fazla olan illerimizdendir. İl’de 3000 kilometreden fazla il ve devlet yolu ile bu alanda 1. sıradadır. Konya’nın İstanbul’a uzaklığı 662 km, Ankara’ya olan uzaklığı 258 km, İzmir’e olan uzaklığı 550 km, Antalya’ya olan uzaklığı 322 km ve Mersin’e olan uzaklığı ise 348 km’dir.

Konya’nın karayolu ile ulaşılabilirliğini artıracak dört büyük projenin yapım çalışmaları devam etmektedir. Mesafeyi 50 km, ulaşım süresini ise yaklaşık bir saat kısaltacak Yeni Konya-Antalya yolu, Konya’nın güney ilçelerini Akdeniz’e bağlayan Taşkent-Alanya yolu, Konya-Karaman-Mersin yolu yenileme çalışması ve 120km’lik Konya çevre yolunun önümüzdeki dönemlerde tamamlanması beklenmektedir. Çevre yolunun ilk etabı tamamlanmıştır.

Afyon-Konya-Pozantı yolu aynı zamanda TEM ve E-Road (E981) atamasına sahip olup, Ankara-Antalya yolu ise TRACECA ağına dâhil edilmiştir. Konya, Afyon üzerinden E96,Pozantı ve Kulu üzerinden E-90 yollarına bağlanmaktadır; Konya bu sayede Mersin limanına erişim sağlamaktadır.

Hava yolu ulaşımı, 3. Ana Jet Üs Komutanlığına ait askeri havaalanına ilave edilen sivil tesislerle sağlanmaktadır. Konya-İstanbul arasında çeşitli şirketlerin tarifeli uçak seferleri bulunmaktadır.

Konya-İstanbul arasında her gün karşılıklı 11 sefer düzenlenmekte, yaz aylarında ise Amsterdam, Kopenhag, Oslo, Düsseldorf, Stuttgart, Rotterdam gibi Avrupa kentlerine doğudan uçuş imkanı sağlanmaktadır.

Ayrıca Konya’da bir lojistik merkez kurulması amacıyla 2010 yılında çalışmalara başlanmıştır.

TCDD verilerine göre, Konya Lojistik Köyü’nün faaliyete geçmesi ile Konya için mevcut durumda yaklaşık 634.000 ton/yıl olan taşıma miktarının, 1.679.000 ton/yıla çıkması hedeflenmektedir. Konya Lojistik Köyünden Konya sanayisi ve tarımı için önemli mamul ve ürünlerin taşınmasının yapılması planlanmaktadır. Bu ürünlerin ulusal ve uluslararası pazarlarda fiyat, hız ve kalite konusunda rekabet edebilme söz konusu lojistik ile mümkün olabilecektir.

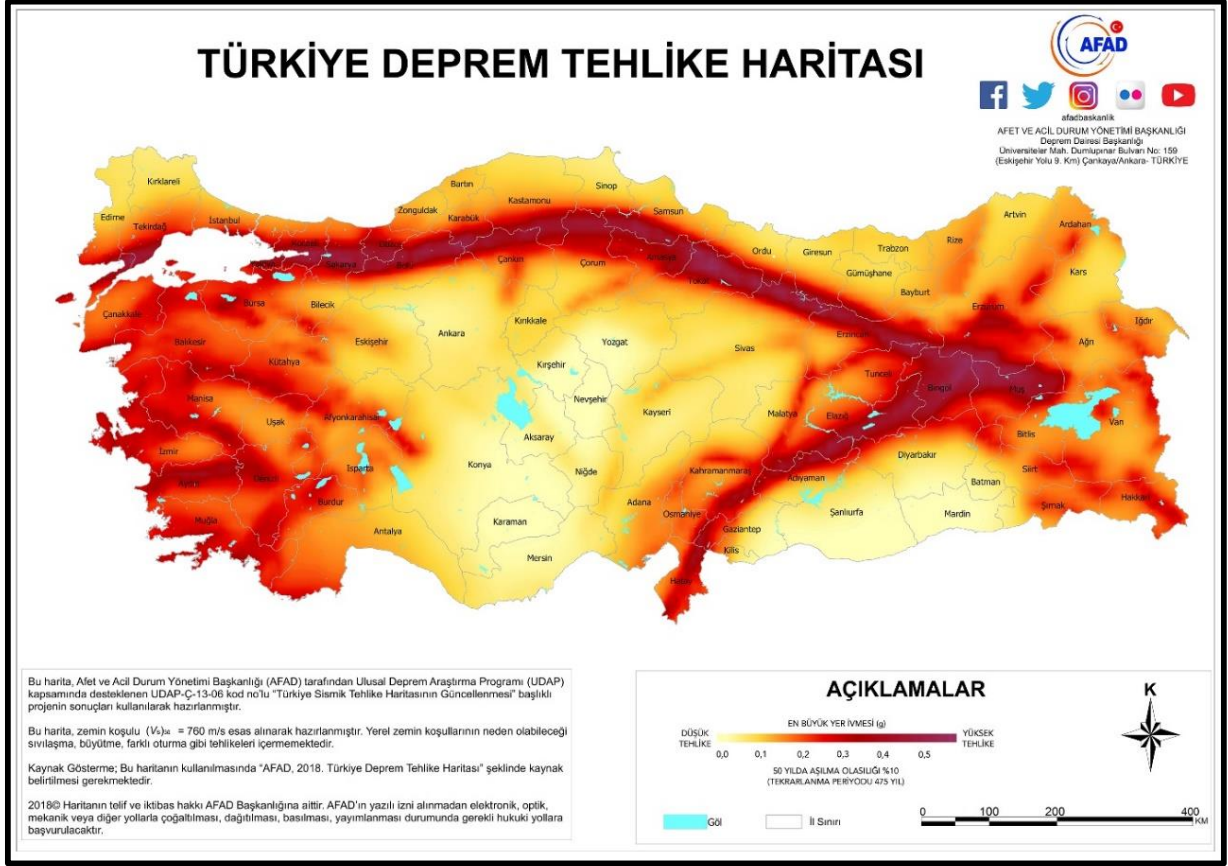
Konya Organize Sanayi Bölgesi ve diğer organize sanayi bölgeleri ve sanayilerine yakın bölgeye kurulacak olan lojistik köyün aktif bir şekilde kullanımını sağlamak, işletmeleri lojistik köyü kullanmaya teşvik etmek ve Konya Organize Sanayi bölgesinde üretilen başta ağır sanayi ürünleri olmak üzere diğer ürünlerin taşınmasını kolaylaştırmak için lojistik köy ile Konya Organize Sanayi Bölgesi’nin optimum kullanımına imkan sağlaması gerekmektedir. 2017 yılında temeli atılan merkezin ilk aşaması 2020 yılında tamamlanmıştır.

Depremsellik

Konya; Akşehir ve Doğanhisar, Sultandağı ve Çay doğrudan bu fay zonları üzerinde yer almaktadır. Konya çöküntüsü; Batıda Konya fay zonu, Doğuda Divanlar Fayı, Kuzeyde ise Karaömerler fayı ile sınırlıdır. Konya İl merkezinin batı kesimi Konya Fay zonu üzerinde bulunmaktadır.

Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü tarafından yapılan Türkiye Diri Fay Haritasında Konya civarında önemli bir tektonik aktivite tespit edilmemiştir. Kandilli Rasathanesinden alınan bilgilere göre, Hükümet Meydanı merkez olmak üzere 50 km yarıçaplı bir alanda, 1000 yıllık bir tarih boyunca yıkıcı bir deprem oluşmamıştır.

Konya ili Türkiye Deprem Tehlike Haritası’na göre Düşük Tehlikeli Deprem Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

B. İLÇENİN GENEL DURUMU

Konya ili Meram ilçesi, 37°70' Kuzey enlemi ile 32°30' Doğu boylamı arasında; Orta Anadolu Bölgesi'nin Konya Bölümü'nde, Konya Ovası'nın batı kenarında, ovoidan batıdaki Erenler dağlık kütlisine geçiş kuşağında bulunmaktadır. Konya il merkezini oluşturan üç merkez ilçeden birisi olan Meram, Konya il merkezinin güney, güneybatı kesiminde yer almaktadır. Toplam yüzölçümü 1.949 km² olan Meram, merkez ilçeler içerisinde üçüncü sırada, tüm ilçeler içerisinde ise sekizinci sırada bulunmaktadır.

Meram; 1987 yılında Konya ilinin büyükşehir statüsüne kavuşturulmasıyla 27.06.1987 tarih ve 19500 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3399 Sayılı Kanun ile oluşturulmuş, daha sonra ilçe kuruluş çalışmalarını tamamlayarak 08.08.1988 tarihinde resmen kurulmuştur. Aynı tarihte ilçenin sınırları belirlenmiş ve bu tarihte fiilen hizmete başlamıştır. Ancak ilerleyen dönemlerde bazı mahallelerin bağlandığı ilçeler değiştirildiğinden ilçe sınırlarında da ufak çaplı değişiklikler yapılmıştır. Meram; ilçe statüsüne yakın zamanda kavuşmuş olmakla birlikte, eski Konya şehrinin çekirdeğini oluşturması bakımından önemli ve oldukça köklü bir geçmişe sahiptir.

Konya şehrinin bir kısmı ile kendine bağlı altı kasaba ve yirmi iki köyden oluşan Meram ilçesi, konum itibarıyla Konya'nın güney ve güneybatısında yer alır. İlçenin kuzeyinde Selçuklu, kuzey batısında Derbent, batısında Beyşehir, güney batısında Seydişehir, güneyinde Akören, güney doğusunda Çumra, doğusunda Karatay ilçeleri bulunmaktadır.

Meram, Konya Ovası'nın batı kesimlerini oluşturması, aynı zamanda Orta Anadolu'dan Akdeniz'e geçiş kuşağında yer alması bakımından Türkiye'deki önemli morfolojik birimler arasında yer alır. Tabiiatıyla gerek Toros Dağları silsilesinin oluşumu gerekse Konya Ovası'nın oluşumu Meram ilçesini doğrudan etkilemiştir.

İlçe genel konum itibarıyla dağlık olup ovalık alanda yerleşim yerleri de mevcuttur. İlçenin batı ve güneybatı tarafı dağlık, güneydoğu tarafı ovalıktır. İlçenin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 1.016 metredir.

Meram ilçesinde 168.021 hektar kullanım alanı bulunmakta olup, Konya kullanım alanının %4,12'sini, Göller Havzası kullanım alanının ise %12,14'ünü oluşturmaktadır. İlçenin toplam alanının %36,94'ünü tarım arazileri, %24,34'ünü orman alanı, %10,12'sini çayır-mera alanı oluşturmaktadır. İlçedeki tarım arazisi oranı, Konya tarım arazisi oranından düşüktür ve Göller Havzası tarım arazilerinin %15,09'unu oluşturmaktadır. İlçenin orman alanları oranı ise Konya orman alanları oranından daha yüksektir.



Harita 6. Konya İli Meram İlçesi Uydu Görüntüsü

Kara ikliminin görüldüğü Meram ilçesinde akarsuların yok denecek kadar az olması, sulanan arazi miktarının az olması sorununu doğurmaktadır. Meram, İl merkezine 8 km uzaklıktadır. Meram’da Selçuklular devrinden kalan bir köprü, Karamanoğulları devrinden kalan Hasbeyoğlu Mescidi ve Hamamı, Darülhuffazi, Tavus Baba Türbesi ziyaret edilebilecek yerlerdendir. İlçe sınırları içinde sulama amacıyla kullanılan Altınapa barajı mevcuttur.

Bitki Örtüsü

Meram ilçesi, konum itibariyle Konya’nın güney ve güneybatısında yer alır. İlçenin kuzeyi ve batısı dağ ve tepelerle çevrili, açık olan güneyi ise geniş bir ovalıktır. İlçe genelinde step bölgelerin fazla olması sebebiyle bitki örtüsü bozkırdır. Bu alan bitki çeşitliliği yönünden oldukça zengindir.

Meram ilçe sınırları içerisinde ormanlık alanlara az rastlanmakla birlikte genellikle step bölgelere özgü olan bitkiler hâkimdir.

Ekonomi

Meram ilçesinde çalışan nüfusun ekonomik faaliyet kollarına göre dağılımında, çalışan nüfusun büyük kısmının tarım ve hayvancılık faaliyetlerden geçimini sağladığı görülmektedir. Sanayi ve hizmet sektörlerinin payı her geçen gün artmakla birlikte istenilen düzeye ulaşamamıştır. Konya ile ilgili olarak kullanılan “Tarım Kenti” nitelemesi Meram için de kullanılabilir.

İlçe merkezinde ise halkın genellikle büyük bir bölümü ticaret ve sanayi ile uğraşmaktadır. Sanayi kesiminde günden güne imalat dalında artışlar görülmekte olup, ilçede Meram Küçük Sanayi ve Alakova Kömürçüler siteleri bulunmaktadır. Köy ve kasabalarda hayvancılık ve tarımla uğraşan kesim çoğunluktadır. Meram ilçesi turizm ve turizm potansiyeli bakımından çok zengin olmasına rağmen bu potansiyel yeterince değerlendirilememiştir.

Konya'nın üç organize sanayi bölgesinden hiçbirinin yer almadığı ilçede sadece Meram Küçük Sanayi ve Alakova Kömürçüler siteleri bulunmaktadır. KOBİ niteliğindeki, genellikle tarıma dayalı sanayi (gıda, süt, un gibi) işletmeleri ilçenin farklı noktalarında faaliyet yürütmektedir. İlçede Konya Şeker, Krom Magnezit, Şeker Süt, Karahüyük Un, Öğün Çay, Köyüm Süt, Mevsim Balık ve Su Ürünleri, Şanlı Yemek Fabrikası olmak üzere (8) fabrika, Kongaz ve Meramgaz tüp dolum tesisleri en önemli sanayi kuruluşlarıdır.

Meram ilçesi tarihî süreç içerisinde verimli topraklar üzerinde bulunduğundan dolayı tarım ilçede önemli bir konumdadır. İlçe topraklarının kullanım durumu incelendiğinde; bu topraklarının yaklaşık %37'sinden tarım alanı olarak faydalanılmaktadır. İlçe genelinde en çok ekilen ürün buğdaydır. Bunu arpa, nohut, yonca ve şekerpancarı takip etmektedir. Meyveler içinde ise değişik çeşitleriyle elma en çok yetiştirilen meyvedir. İlçe kırsalında küçükbaş ve büyükbaş hayvan besiciliği yaygındır. Hayvan varlığı ve besicilik faaliyetleri ilçe ekonomisinde önemli bir yer işgal eder. Diğer merkez ilçelere kıyasla en fazla hayvancılık Meram'da yapılmakta ve il genelindeki toplam hayvan varlığının yaklaşık %11'i ilçede beslenmektedir.

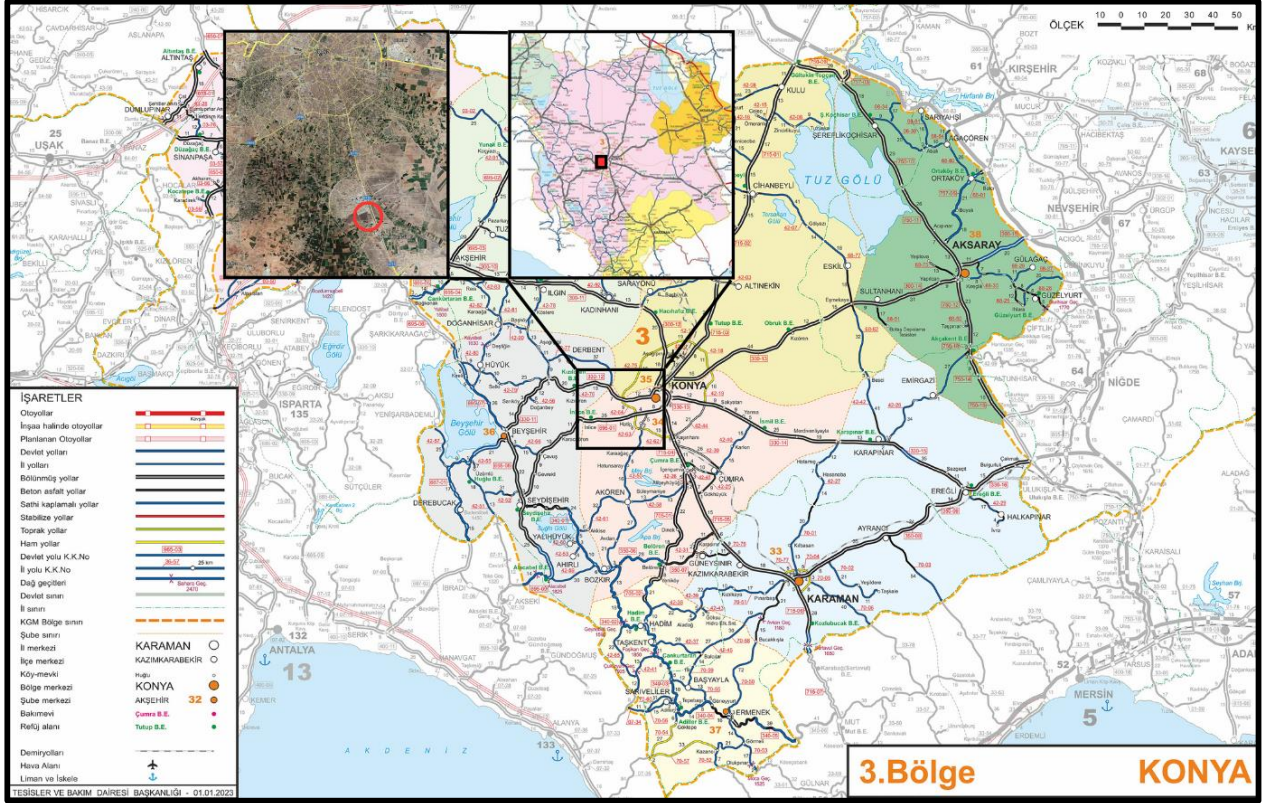
Ulaşım

Konya, dolayısıyla Meram, tarih boyunca belli başlı yollar üzerinde yer almıştır. Tarihî İpek Yolu'nun en önemli ticaret ve konaklama merkezlerinden birisi olmuştur.

Anayollar ile köy yolları asfalt olup bütün köylerde merkeze ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır. İlçede kış aylarında kapalı köy yolu bulunmamaktadır. Köylerin ilçe merkezine uzaklığı 60 km'den daha kısadır.

İlçe sınırları içerisinde Devlet Demiryolu hattı geçmekte ve tren istasyonları mevcuttur. Ayrıca Konya-Ankara arası Yüksek Hızlı Tren (YHT) seferlerinin başlamış olması Konya Tren Garı'nın Meram ilçesinde olması gelişmeyi tetikleyen bir özelliktir.

Yine gün içerisinde sabah ve akşam saatlerinde gerek THY gerekse özel sektöre ait uçaklarla sürekli İstanbul'a ve haftanın belli günlerinde de İzmir'e uçuşlar düzenlenmektedir.

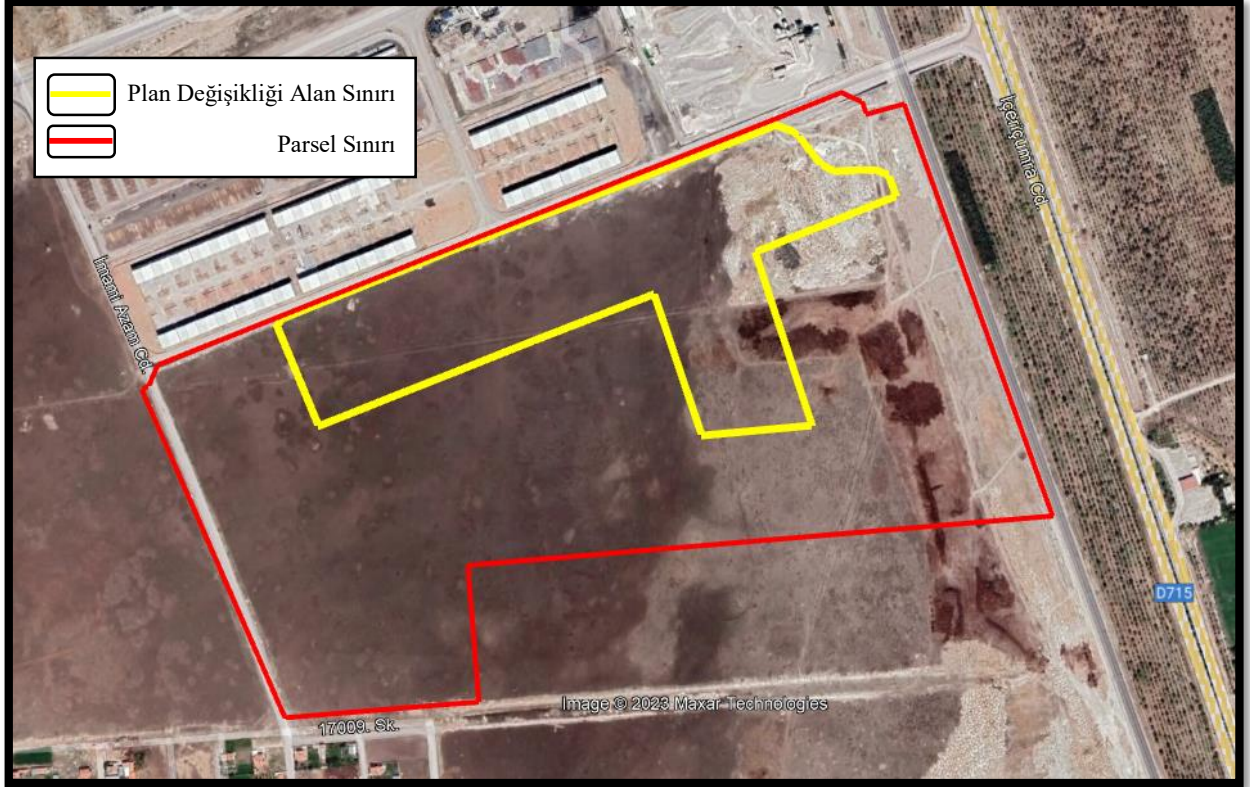


Harita 7. Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı

C. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Konya ili, Meram ilçesi, Çomaklı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, mer'i imar planı şemasının ticaret ve üretim işlevlerini kısıtlayan yapısı nedeniyle, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yürütülen İlk İşyerim projeleri kapsamında, plan değişikliği yapılması kararlaştırılmıştır.



Harita 8. Plan Değişikliği Sınırı ve Parsel Sınırı

Arazi yapısının düz bir zemine sahip olduğu alanda, herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. 37363 ada 175 parsel (tapu alanı 536.417,52 m²) içinde kalan plan değişikliği alanının büyüklüğü 143.940,22 m² olup T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir (Harita 8Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.).

Planlama çalışması ise yaklaşık 16,39 hektarlık alanda, Mahallesi 37363 ada 175 parsel içinde gerçekleştirilmektedir.

Plan değişikliği alanı; 1/5.000 ölçekli M29-A-21-C ile 1/1.000 ölçekli M29-A-21-C-4-A, M29-A-21-C-4-B, M29-A-21-C-4-C ve M29-A-21-C-4-D paftalarında yer almaktadır.

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1.MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 1 parselden (37363 ada 175 parsel) oluşmaktadır. Toplam parsel alanı (tapu alanı) 53,64 hektar olup planlama alanı 14,39 hektardır.



Harita 9. Kadastral Durum

37363 ada 175 parselden oluşan toplam 53.641,92 m² yüzölçümüne sahip alan, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir.

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı

MÜLKİYET GRUPLARI	ADET	TAPU ALANI (M ²)
TOKİ	1	536417.52

2.2.ARAZİ YAPISI

Plan değişikliği alanı eğim durumu incelendiğinde; arazi yapısının düz ve düze yakın bir zemine sahip olduğu görülmektedir. Kuzeyinde sanayi güneyinde konut yapıları bulunmaktadır. Alanın doğusundan Karaman-Konya Karayolu ile demiryolu geçmektedir. Alanda herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.



Harita 10. Arazi Yapısı

2.3.ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanında, özel kanunlara tabi herhangi bir alan ya da yapı bulunmamaktadır.

2.4.ALAN FOTOĞRAFLARI

Planlama alanına ait fotoğraflar aşağıda yer almaktadır.



Fotoğraf 1. Planlama Alanının Batısından Bakış



Fotoğraf 2. Planlama Alanının Güneybatısından Bakış



Fotoğraf 3. Planlama Alanının Batısından Bakış



Fotoğraf 4. Planlama Alanının Kuzeybatısından Bakış

3. MER'İ PLANLAR

3.1.KONYA-KARAMAN PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ilk olarak 16.09.2013 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 14278 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının ilk onayı sonrasında bölgede yaşanan gelişmeler sonucunda (6360 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi, enerji ihtisas endüstri bölgesi ve serbest bölge ilanı vb.); bölgenin doğal ve kültürel kimliğini; çevresel, toplumsal ve ekonomik sürdürülebilirlik bağlamında koruyarak geliştirmek, alınan plan kararları ile bölgesi içinde rekabet gücünü arttırmak ve yaşam kalitesini yükseltmek hedefi ile Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu hazırlanmıştır. Plan Değişikliği T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 16.07.2014 tarih ve 11671 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ise T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Olur'u ile 21.08.2019 tarihinde onaylanmıştır.



Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notları “Uygulama Hükümleri” başlığı altında küçük sanayi sitesi alanında kalan yerlerle ilgili olarak şu ifadelere yer verilmiştir:

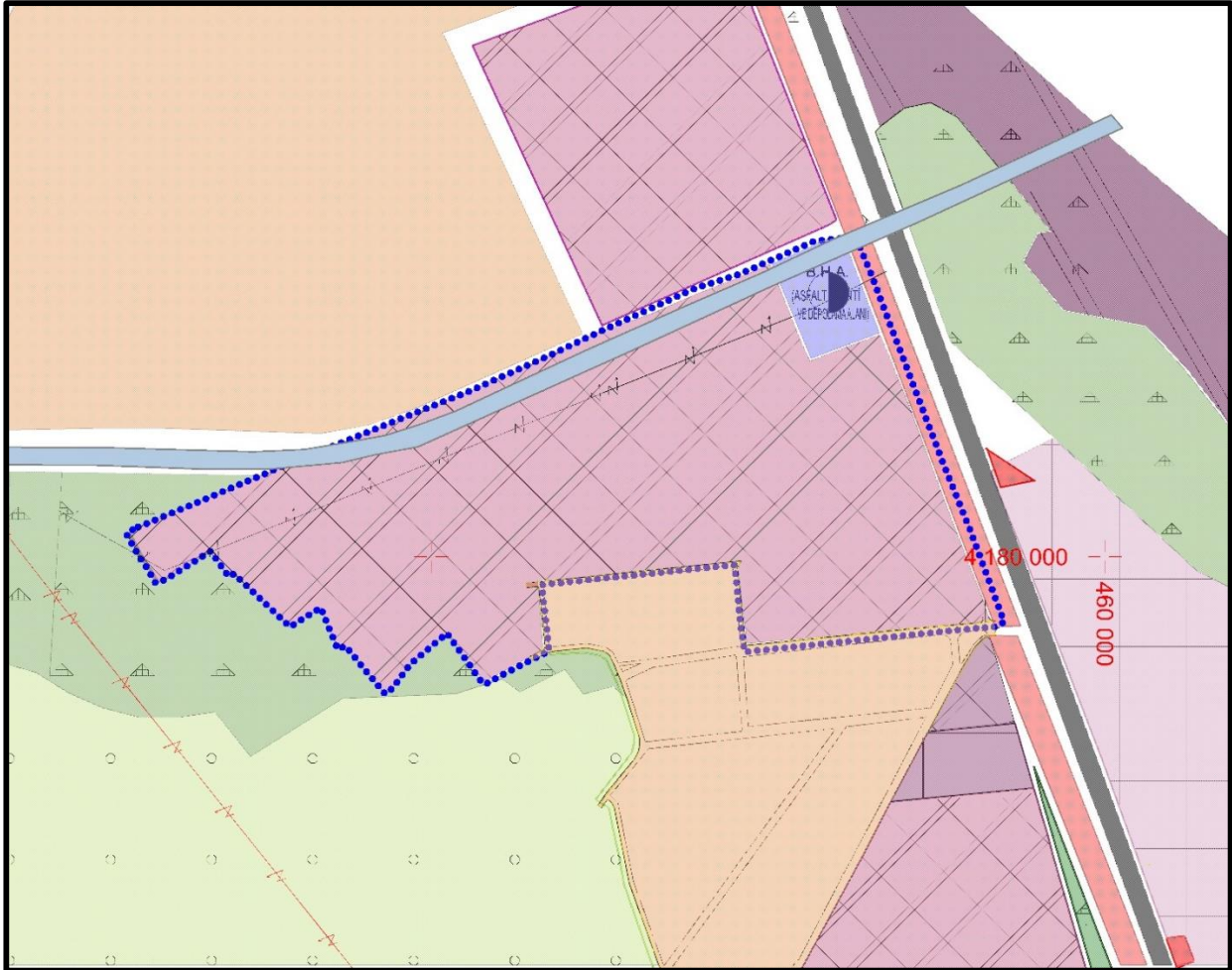
- Onaylı alt ölçekli planlarda küçük sanayi sitesi alanı olarak ayrılmış alanlarda, mevcut plan koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk arttırıcı plan değişikliği yapılamaz.
- Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, küçük sanayi alanları, turizm tesis alanları, konut dışı kentsel

çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Tüm bu açıklamalar ve nüfus hesapları dahilinde 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğine ihtiyaç duyulmamaktadır.

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi: Selçuklu, Karatay, Meram, Çumra ve Akören İlçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bu kapsamda hazırlanmıştır. 1/25000 ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı; 15.07.2016 tarih ve 791 sayılı Konya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmıştır.



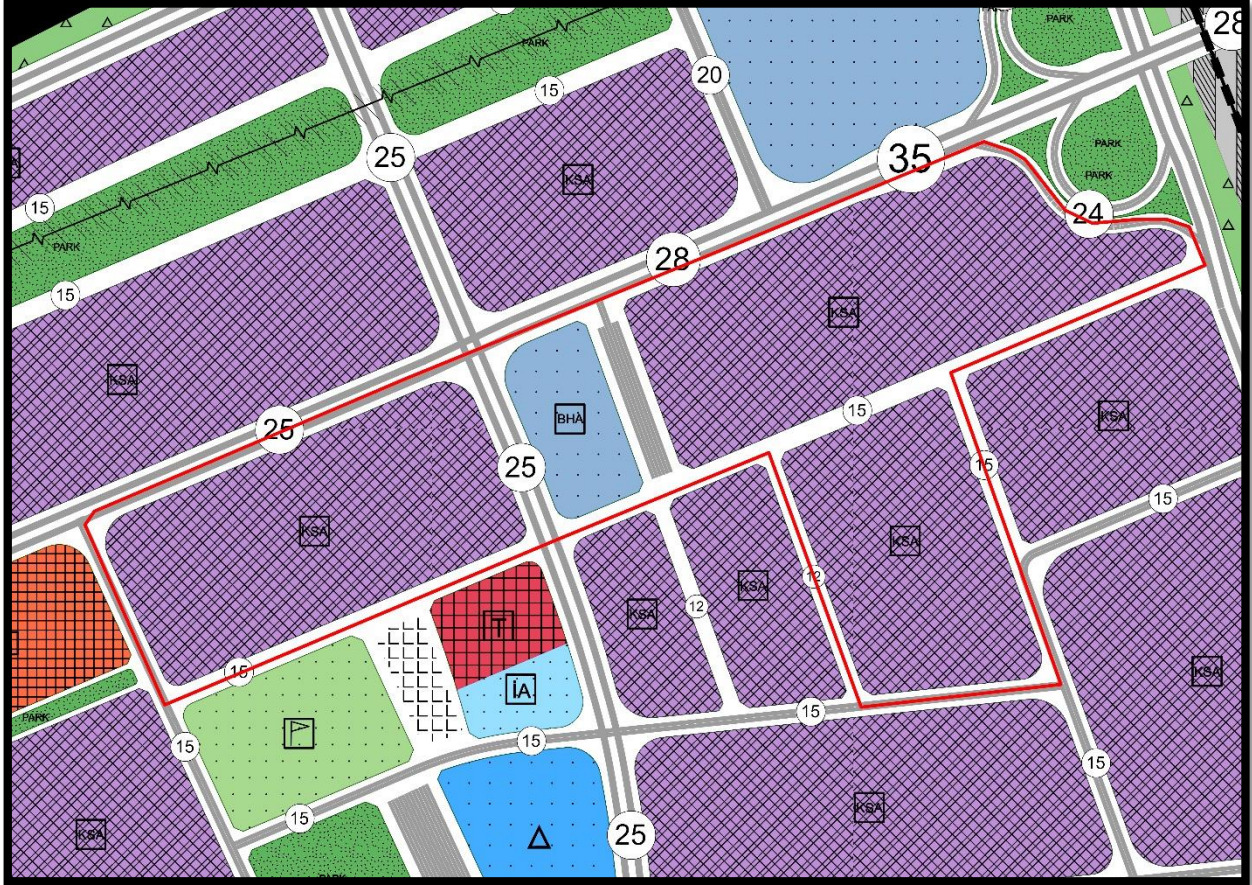
Harita 12. 1/25.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında Küçük Sanayi alanı olarak belirlenmiştir.

3.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu plan değişikliği alanı; Nazım İmar Planı Çomaklı Mahallesi (Küçük Sanayi Sitesi) olarak 13 Mart 2015 tarih ve 349 sayılı Konya Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylıdır.

Mevcut Nazım İmar Planında, planlama alanı içerisinde; Küçük Sanayi alanı, Belediye Hizmet alanı ve Otopark alanı bulunmaktadır. Planlama alanı kuzeyinde 25 m araç yolu bulunmaktadır.



Harita 13. 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

Konya 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına bakıldığında, planlama alanında; Küçük Sanayi alanı ve Belediye Hizmet alanının olduğu görülmektedir.

Tablo 2. Meri Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN ADI	ALAN (M ²)	ORAN (%)
Belediye Hizmet Alanı	106922.14	6%
Küçük Sanayi Alanı	8637.39	74.30%
Yol	28353.78	19.70%
Toplam	143913.31	

Alan dağılımı incelendiğinde %74,30 ile en fazla yeri Küçük Sanayi alanlarının kapladığı görülmektedir. Küçük Sanayi alanlarını % 6 ile Belediye Hizmet alanları izlemektedir. Planlama alanının %19,70'ini yollar oluşturmaktadır.

4. PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde kalmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılan İlk İşyerim projesi kapsamında, söz konusu planlama alanı içinde vatandaşlara ucuz işyeri sağlanması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda planlama alanında vaziyet planları hazırlanmıştır. Sanayi alanlarında özellikle ulaşım ağı ve yol aksları önem arz etmektedir. Ticaret ve üretim işlevlerinin düzenli bir şekilde devam edebilmesi için yol ağının güçlü olması gerekmektedir.

Mer'i imar planı şemasının ticaret ve üretim işlevlerini kısıtlayan yapısı nedeniyle 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri hazırlanmıştır.

4.1.GENEL KARARLARI

Planlama alanında alanın konum ve özellikleri fiziksel analizler ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmış olup bu kapsamda;

- planlama alanında ada içi otopark alanları ve yol genişlikleri güçlendirilmiştir. Hazırlanan vaziyet planlarıyla uyumlu olacak şekilde, küçük sanayi adaları bölünerek yol ağı genişletilmiştir.

4.2.NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Yapılan plan değişikliği kararı sadece mevcut plandaki küçük sanayi alanlarındaki ada içi otopark alanları ve yol genişliklerine yönelik olduğu için nüfus üzerinde herhangi bir değişiklik öngörülmemiştir.

4.3.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Konya ili Meram ilçesi Çomaklı Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde üst ölçek plan kararları doğrultusunda arazi kullanım kararları verilmiştir. Plan değişikliği ile;

- ✓ Mevcut plandaki küçük sanayi adaları arasından 10m ve 15 m çapında imar yolu düzenlenerek adalar bölünmüştür. Yapılaşma koşulu $E=0.50$ (sadece bir küçük sanayi adasında $E=0,60$) $Yençok=7.50$ olarak değiştirilmiştir.
- ✓ Güneyde açılan 15m lik yola bakan sanayi adaları cephelerinde 7 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılmış, kuzeyde açılan 10 m yoldaki adalarda 5 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılmış, 10 m yapı yaklaşma mesafesi korunmuştur.
- ✓ Planlama alanı doğu sınırındaki küçük sanayi adası doğu köşesinde ticaret alanı önerilmiştir. Yapılaşma koşulu olarak $E=1.00$, $Yençok=7.50$ belirlenmiştir.
- ✓ Bunlar dışında belediye hizmet alanı ve otopark alanında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Konya ili Meram İlçesi Çomaklı Mahallesi 37363 ada 175 parsel için 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo 3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

ALAN ADI	ALAN (M ²)	ORAN (%)
Belediye Hizmet Alanı	8637.39	6%
Küçük Sanayi Alanı	90952.19	63.19%
Ticaret Alanı	2846.44	1.98%
Yol	41504.2	28.83%
Toplam	143940	

Nazım İmar Planının alan dağılımına bakıldığında planlama alanında %63,19 ile en fazla Küçük Sanayi alanlarının yer aldığı görülmektedir. Küçük Sanayi Sitesi alanlarını %6 ile Belediye Hizmet alanları izlemektedir. Planlama alanının %28,83'ü yollardan oluşmaktadır.

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile mer'i 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın donatı alanlarını karşılaştırdığımızda, imar planı değişikliği ile Belediye Hizmet Alanında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmektedir.

Bu planda 13150.42 m² arttırılan yol sonrası küçük sanayi alanı 15969.95 m² azaltılmıştır. Aşağıdaki tabloya baktığımızda meri nazım imar planında olmayan Ticaret alanı da plan değişikliğinde yer almaktadır.

Tablo 4. Nazım İmar Planı Değişikliği ile Meri Nazım İmar Planı Donatı Alanları Karşılaştırması

MEKÂNSAL KULLANIMLAR	MERİ PLAN (M ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)	FARK (M ²)
Belediye Hizmet Alanı	8637.39	8637.39	0
Küçük Sanayi Alanı	106922.14	90952.19	-15969.95
Ticaret Alanı	-	2846.44	+2846.44
Yol	28353.78	41504.2	+13150.42





HK PLANLAMA

MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK İNŞAAT
BİLİŞİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



+90 0312 472 5876

CEVİZLİDERE MAH. CEVİZLİDERE CADDESİ NO: 40/14 ÇANKAYA/ANKARA