



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
KONYA İLİ, KARATAY İLÇESİ,
FEVZİ ÇAKMAK (TAPU: HACIYUSUFMESCİT) MAHALLESİ,
18940 ADA 3,4,5,6,7,8 PARSELLERE (REZERV YAPI ALANI) İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Muhammed Enes KOLAT
Şehir Plancısı

Serdal BARAN
A Grubu Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	4
1.1. Konumu	4
1.2. Yakın Çevre İlişkisi	5
1.3. Alan Büyüklüğü.....	5
2. MERİ İMAR PLANLARI	6
2.1. 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı.....	6
2.2. 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı.....	8
2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. MEVCUT HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	12
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	13
5. JEOLojİK DURUM	13
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	18
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	19
9. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAZİ FOTOĞRAFLARI	21

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanı Konumu	4
Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevre Durumu	5
Şekil 3. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı Revizyonundaki Yeri.....	6
Şekil 4. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri	8
Şekil 5. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.....	10
Şekil 6. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	11
Şekil 7. Planlama Alanına Konu Olan Taşınmazın Hâlihazır Mülkiyet Durumu	12
Şekil 8. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası	14
Şekil 9. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 1. Sayfa.....	16
Şekil 10. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 2. Sayfa.....	17
Şekil 11. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	20
Şekil 12. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar	21

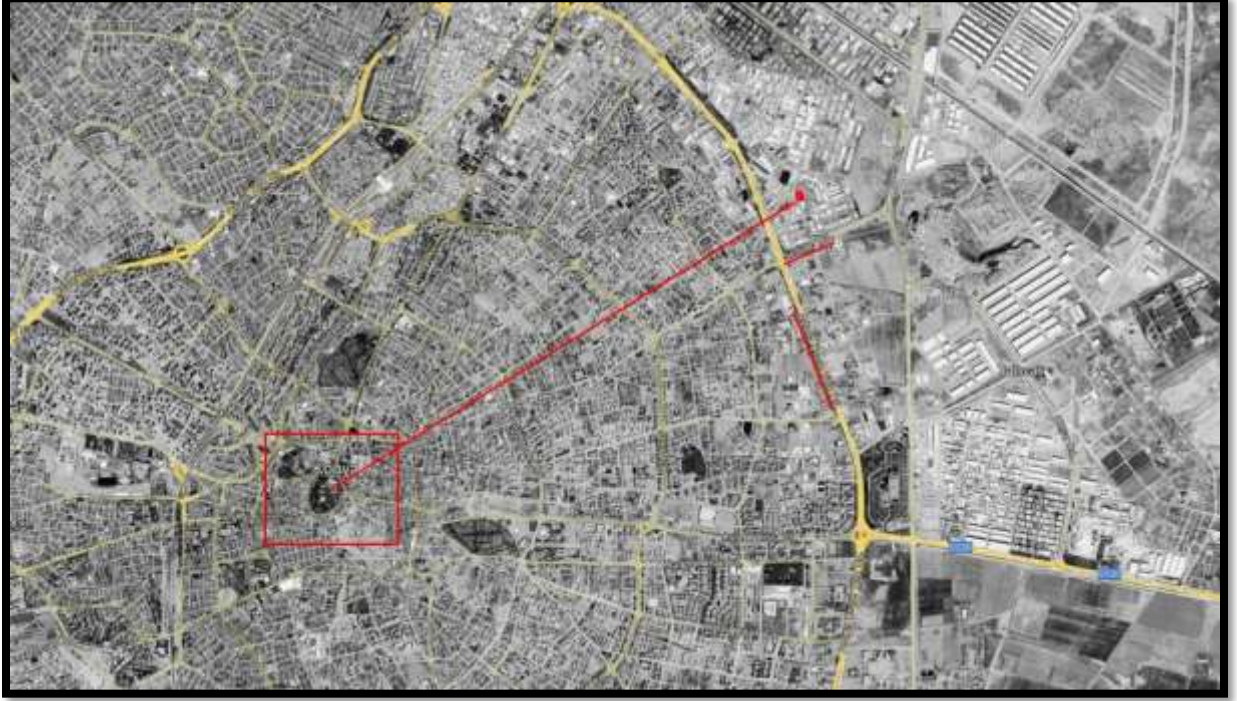
TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu.....	18
-------------------------------------	----

1. PLANLAMA ALANI

1.1. Konumu

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Karatay İlçesi, Fevzi Çakmak (Tapu:Hacıyusufmescit) Mahallesi 18940 ada 3,4,5,6,7,8 parselleri (Rezerv Yapı Alanı) kapsamaktadır. Planlama alanı Konya Kent Merkezi'nin kuzey doğusundadır.

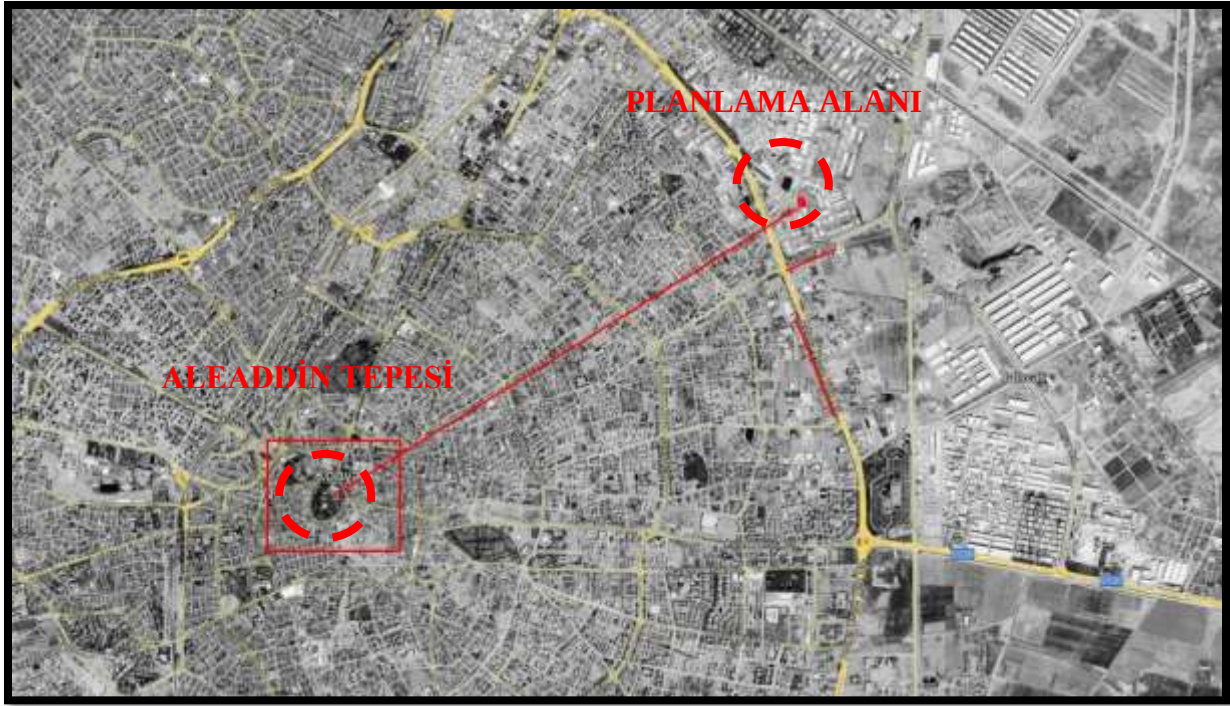


Şekil 1. Planlama Alanı Konumu

1.2. Yakın Çevre İlişkisi

Planlama Alanı; kent merkezi niteliğindeki Aleaddin Tepesine yaklaşık 5.5 km., mesafede yer almakta olup, Adana Çevreyolunun doğusunda, Sedirler Caddesinin kuzeyinde yer almaktadır.

Planlamaya konu; Konya İli, Karatay İlçesi, Fevzi Çakmak (Tapu:Hacıyusufmescit) Mahallesi 18940 ada 3,4,5,6,7,8 parseller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.03.2020 tarih ve 55825 sayılı Bakanlık Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.



Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevre Durumu

1.3. Alan Büyüklüğü

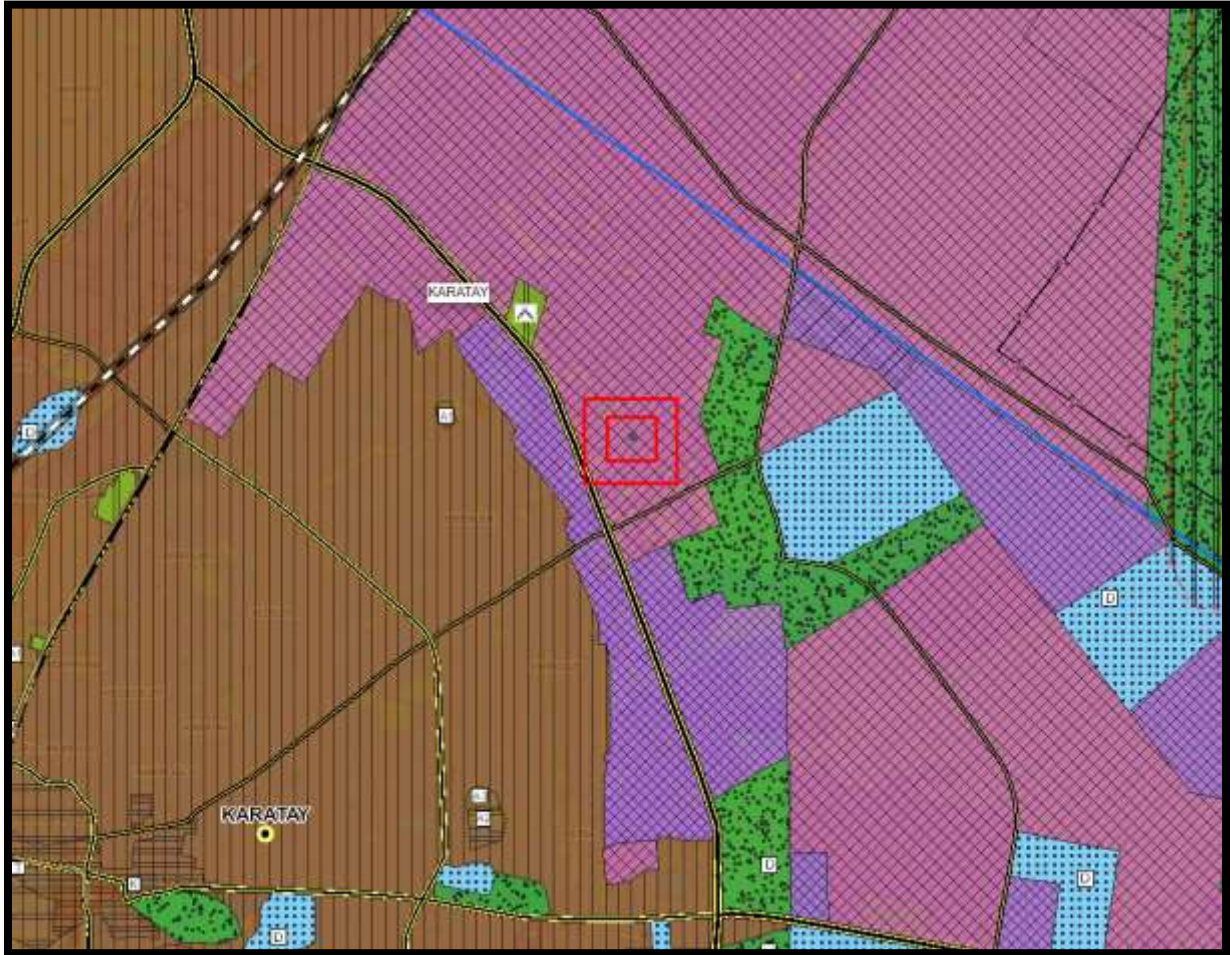
Planlama alanı içerisinde yer alan 18940 ada 3,4,5,6,7,8 parsellerin toplam yüzölçümü 2,699.10 M2 dir.

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 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları konu başlıklarında açıklanmıştır.

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

Plana konu olan; durumu Konya İli, Karatay İlçesi, Fevzi Çakmak (Tapu:Hacıyusufmescit) Mahallesi 18940 ada 3,4,5,6,7,8 parsel (Rezerv Yapı Alanı) mevcutta; 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 05.01.2023 tarihli Olur'u ile onaylı Konya Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda “**Kentsel Servis Alanı**” nda kalmaktadır.



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

Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan açıklama raporunda; “**4.20. Kentsel Servis Alanı:** Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanları.” Şeklinde tanımlanmıştır. Plan notları incelendiğinde;

8.4.4. Kentsel Servis Alanı

Bu alanlara ilişkin imar planları ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

8.4.4.1. Küçük Sanayi Sitesi Alanı

1. Onaylı alt ölçekli planlarda küçük sanayi sitesi alanı olarak ayrılmış alanlarda, mevcut plan koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

2. Bu planının onayından sonra ihtiyaç duyulacak yeni küçük sanayi sitesi alanları, bu planda gösterilen kentsel yerleşme alanları içerisinde yer alabilir. Yer seçiminde bu kullanımların çevresel etkileri dikkate alınacaktır. Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İmar planları ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda hazırlanır ve ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

8.4.4.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

1. Onaylı alt ölçekli planlarda konut dışı kentsel çalışma alanı olarak ayrılan alanlarda, mevcut imar planı koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

2. Bu alanlarda imar planları onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

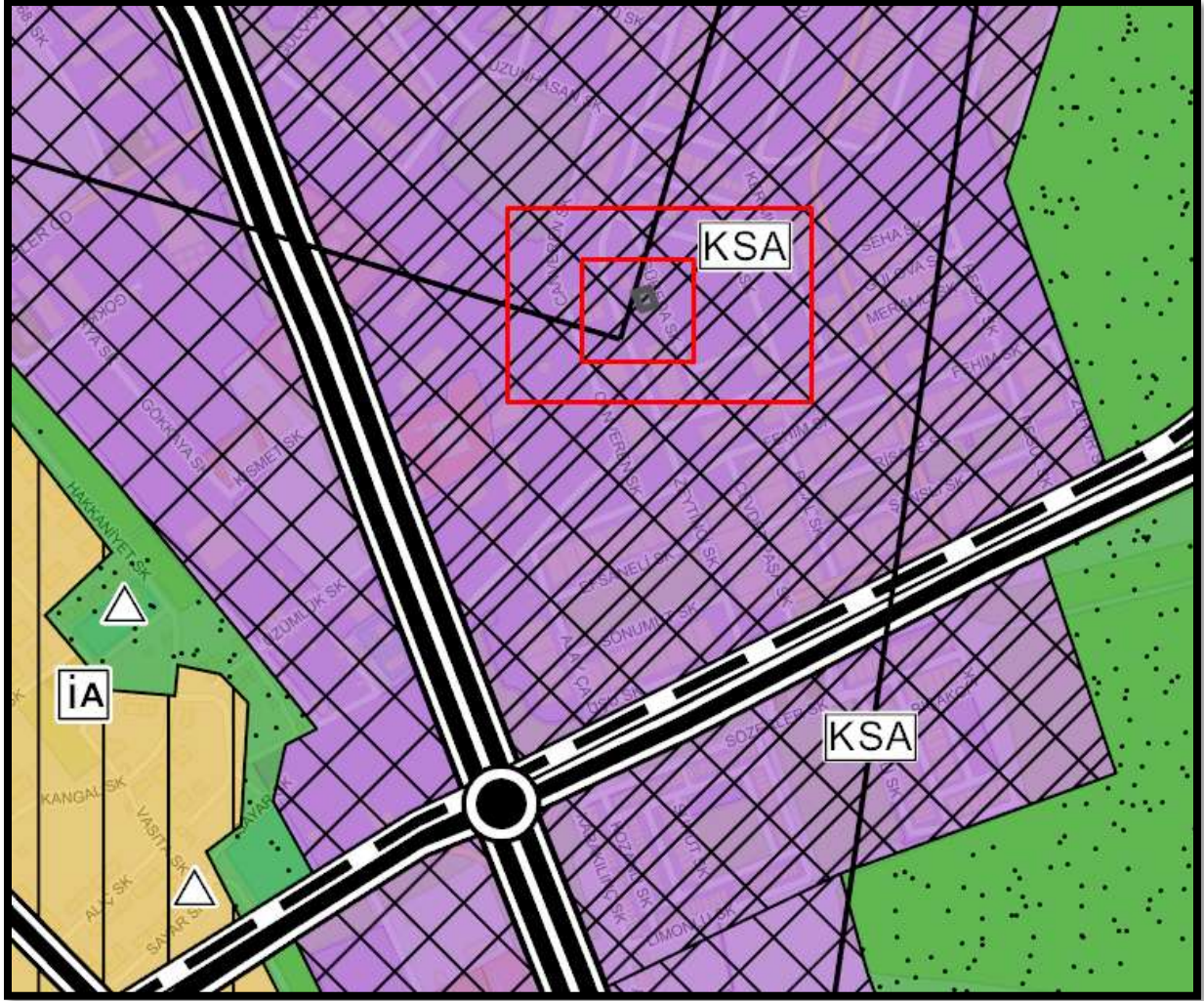
8.4.4.3. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı

1. Onaylı alt ölçekli planlarda büyük alan gerektiren kamu kuruluş alanları için ayrılan alanlarda, mevcut plan koşulları geçerlidir.

2. Bu planla önerilen kamu kuruluş alanlarında yapılanma koşulları, ilgili idarelerce düzenlenecek tip projeler dikkate alınmak kaydıyla alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Şeklindedir.

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

Konya İli, Karatay İlçesi, Fevzi Çakmak (Tapu:Hacıyusufmescit) Mahallesi 18940 ada 3,4,5,6,7,8 parsel (Rezerv Yapı Alanı) mevcutta yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Küçük Sanayi Alanı'nda kalmaktadır.



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

1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Açıklama Rapor’unda Küçük Sanayi Alanları; “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.” şeklinde tanımlanmıştır. 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Notları’nda Küçük Sanayi Alanlarına ilişkin;

“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.

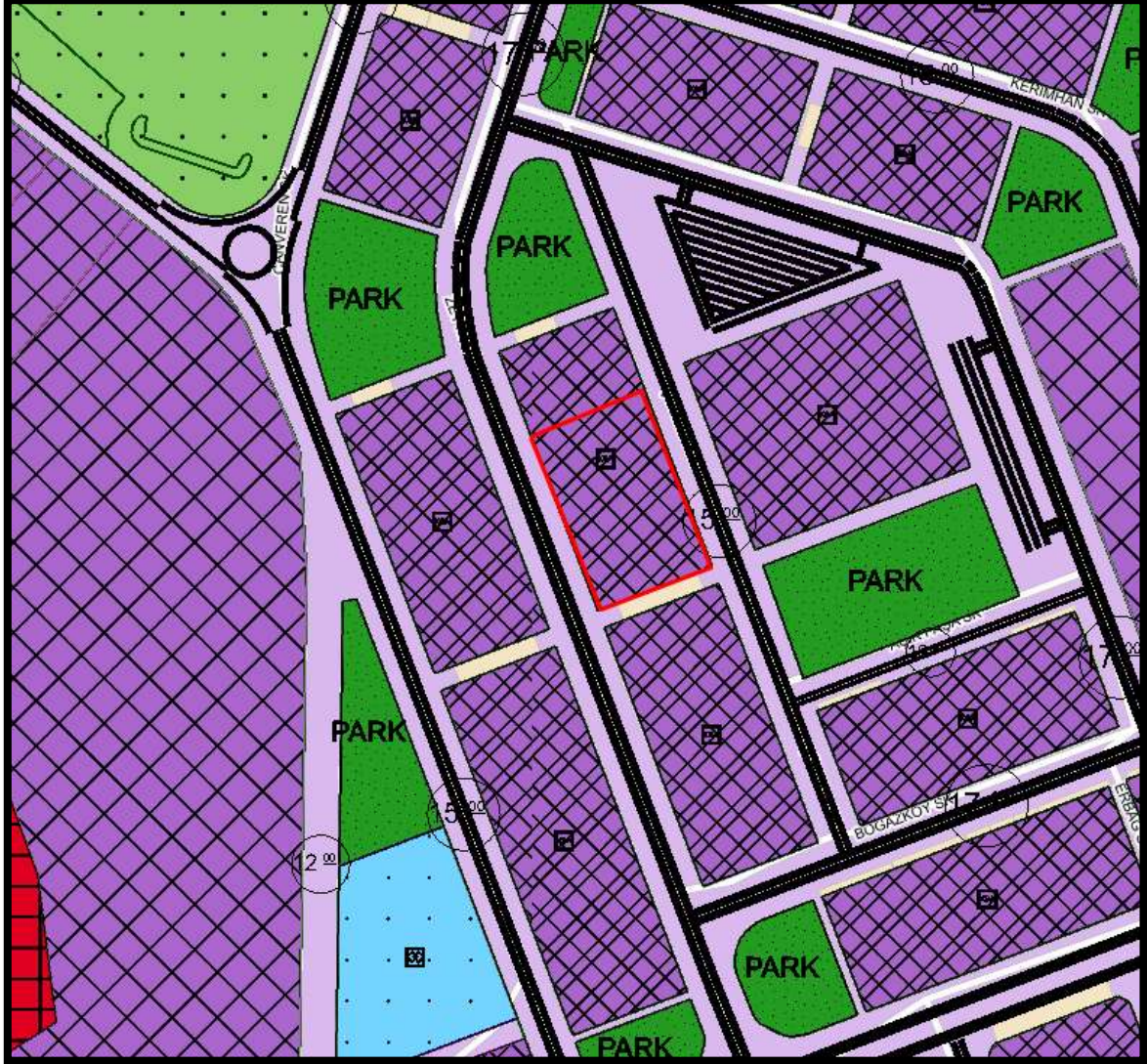
3.2.19.2. Alt ölçekli küçük sanayi amaçlı imar planı bulunan ancak bu planda farklı bir kullanıma dönüşümü öngörülmüş alanlarda var olan alt ölçekli imar planlarında bu plan kararları doğrultusunda kapsamlı revizyon imar planları hazırlanıncaya kadar onaylı plan kararları geçerlidir. Revizyon imar planları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

3.2.19.3. Bu plan ile küçük sanayi alanı olarak düzenlenmiş, henüz alt ölçekli planları bulunmayan alanlarda hazırlanacak alt ölçekli planlar, küçük sanayi türlerine ve iş kollarına göre ihtisaslaşmış alanlar oluşturacak biçimde hazırlanacaktır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları ilgili iş kollarının ihtiyaçları doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.2.19.4. Küçük sanayi alanlarından bir bölümü, alt ölçekli imar planı kararlarıyla küçük sanayi ile organize sanayi bölgesi arasında geçiş tesislerinin oluşturduğu ‘orta ölçekli sanayi’ tesisleri için kullanılabilir. Ancak, bu alanların da iş kollarına göre ihtisaslaşmış alanlar oluşturacak biçimde kullanılması esastır. 3.2.19.5. Bu plan ile küçük sanayi alanı olarak düzenlenmiş, alt ölçekli planlarda farklı kullanım kararı (hayvancılık tesis alanı, konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı vb.) bulunan alanlarda, kapsamlı revizyon imar planları yapıncaya kadar alt ölçekli plan kararları doğrultusunda uygulama sürdürülecektir. Bu plan ile getirilmiş küçük sanayi kararı, alt ölçekli plan revizyonları yapılmadan küçük sanayi kullanımı için hak oluşturmaz. 3.2.19.6. Küçük ve orta ölçekli sanayi tesislerinden planlarda gösterilmeyen ya da kent içinde dağınık şekilde konumlanmış olanların, planda bu amaçla ayrılmış olan küçük sanayi sitelerine taşınması esastır.” hükümleri bulunmaktadır.

2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

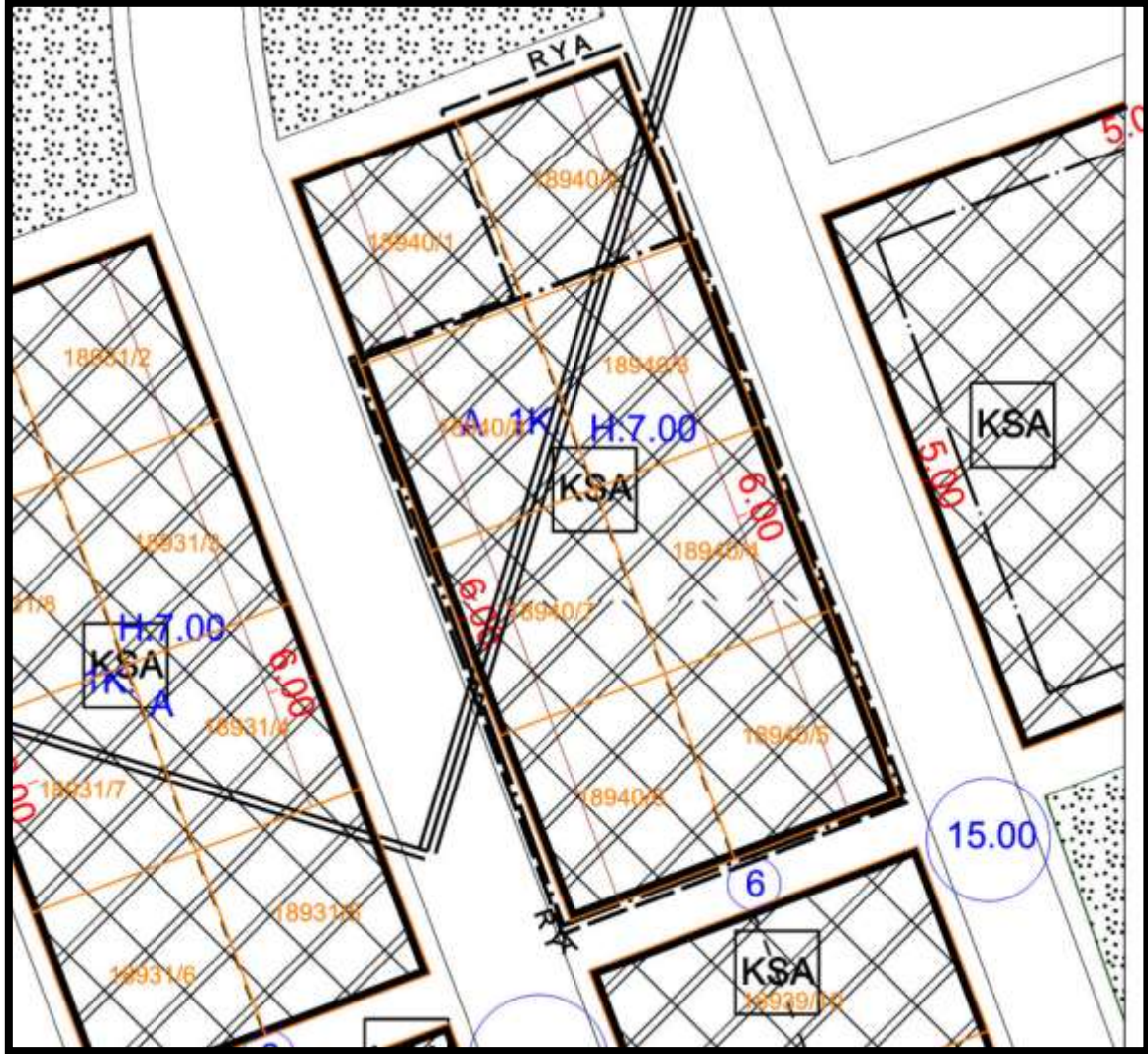
Plana konu olan; Konya İli, Karatay İlçesi, Fevzi Çakmak (Tapu:Hacıyusufmescit) Mahallesi 18940 ada 3,4,5,6,7,8 parsel (Rezerv Yapı Alanı) mevcutta; T.C. Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.03.2013 tarih 120 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Küçük Sanayi Alanında kalmaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plana konu olan; Konya İli Karatay İlçesi, Fevzi Çakmak (Tapu:Hacıyusufmescit) Mahallesi 18940 ada 3,4,5,6,7,8 parsel (Rezerv Yapı Alanı) mevcutta; T.C. Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.04.2013 tarih 158 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; Küçük Sanayi Tesis Alanında (A- Ağaç İşleri Sanayi) kalmakta olup, yapılaşma koşulları 1 Kat, H:7.00 metredir.



Şekil 6. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

3. MEVCUT HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

Plana konu olan Konya İli, Karatay İlçesi, Fevzi Çakmak (Tapu:Hacıyusufmescit) Mahallesi 18940 ada 3,4,5,6,7,8 parseller (Rezerv Yapı Alanı) arsa statüsündedir. Taşınmazın mülkiyeti, Hazineye ait iken 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki kanun amaçlarında kullanılmak üzere Konya Büyükşehir Belediyesine devredilmiştir. Parsellerin toplam yüzölçümü 2,699.10m² olduğu belirtilmiştir.



Şekil 7. Planlama Alanına Konu Olan Taşınmazın Hâlihazır Mülkiyet Durumu

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Karatay Belediye Başkanlığı'nın 159696 kayıtlı yazısında; Söz konusu parselleri kapsayan alanın, yürürlükteki 1/25000 ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında Küçük Sanayi Alanı olarak planlı olduğu, Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2013 tarih ve 158 sayılı kararıyla onaylanan ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ağaç İşlerine Yönelik Küçük Sanayi Alanı (1 kat, H:7.00 m.) olarak planlı olduğu, 6306 sayılı Kanun kapsamında 18940 ada 3,4,5,6,7 ve 8 parsellerin Bakanlık Makamının 03.03.2020 tarih ve 55825 sayılı Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edildiği, bahse konu parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği çalışmasının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

5. JEOLJİK DURUM

Konya İli, Karatay İlçesi, Fevzi Çakmak (Tapu:Hacıyusufmescit) Mahallesi 18940 ada 3,4,5,6,7,8 parseller (Rezerv Yapı Alanı) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 28.03.2023 tarihinde onaylanan "*Konya İli, Karatay, Meram, Selçuklu İlçeleri Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu*" na göre ÖA-5.1 alanında kalmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası

Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar;

İnceleme alanında morfolojik olarak eğimin genellikle % 0-5 aralığında olduğu, jeolojik açıdan temel zemini çakıl, kum, şilt, 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 "Önlemleri 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 oturmalar 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 ortamdan 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 arttırılmalıdır.
- 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. I" sembolü ile gösterilmiştir.



T.C.
K O N Y A
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
İmar ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü

(Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu)

Talep edilen alanın :

İlçe: KARATAY

Mahalle: FEVZİÇAKMAK

Pafta: --

Ada: 18940

Parsel: -

Alan (m²): 3247 m²



- Raporun Onay Tarihi : 28.03.2023
- Onaylayan Kurum : Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü (Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu 1/5000 ve 1/1000 ölçeğinde hazırlanmıştır.)

Açıklamalar :

- ÖA-5.1 : Önemli Alanlar 5.1
(NOT: Yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ektedir.)

Hazırlayan
23.06.2025

Ömer ÖRGE
Jeoçizim Mühendisi

Şekil 9.Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 1.Sayfa



T.C.
K O N Y A
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
İmar ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü

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 oturmalarla 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 yayımları 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.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.03.2020 tarih ve 55825 sayılı Bakanlık Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen Konya İli, Karatay İlçesi, Fevzi Çakmak (Tapu:Hacıyusufmescit) Mahallesi 18940 ada 3,4,5,6,7,8 parsel (Rezerv Yapı Alanı) mevcutta Küçük Sanayi Alanında kalmaktadır. Ancak yürürlükteki uygulama imar planında “ A – Ağaç İşleri Sanayi ” sembolü yer almaktadır.Bölgede artan küçük sanayi alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla alanın Ağaç İşleri Sanayi niteliğinin kaldırılıp yapılaşma koşullarının yeniden düzenlemesine ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

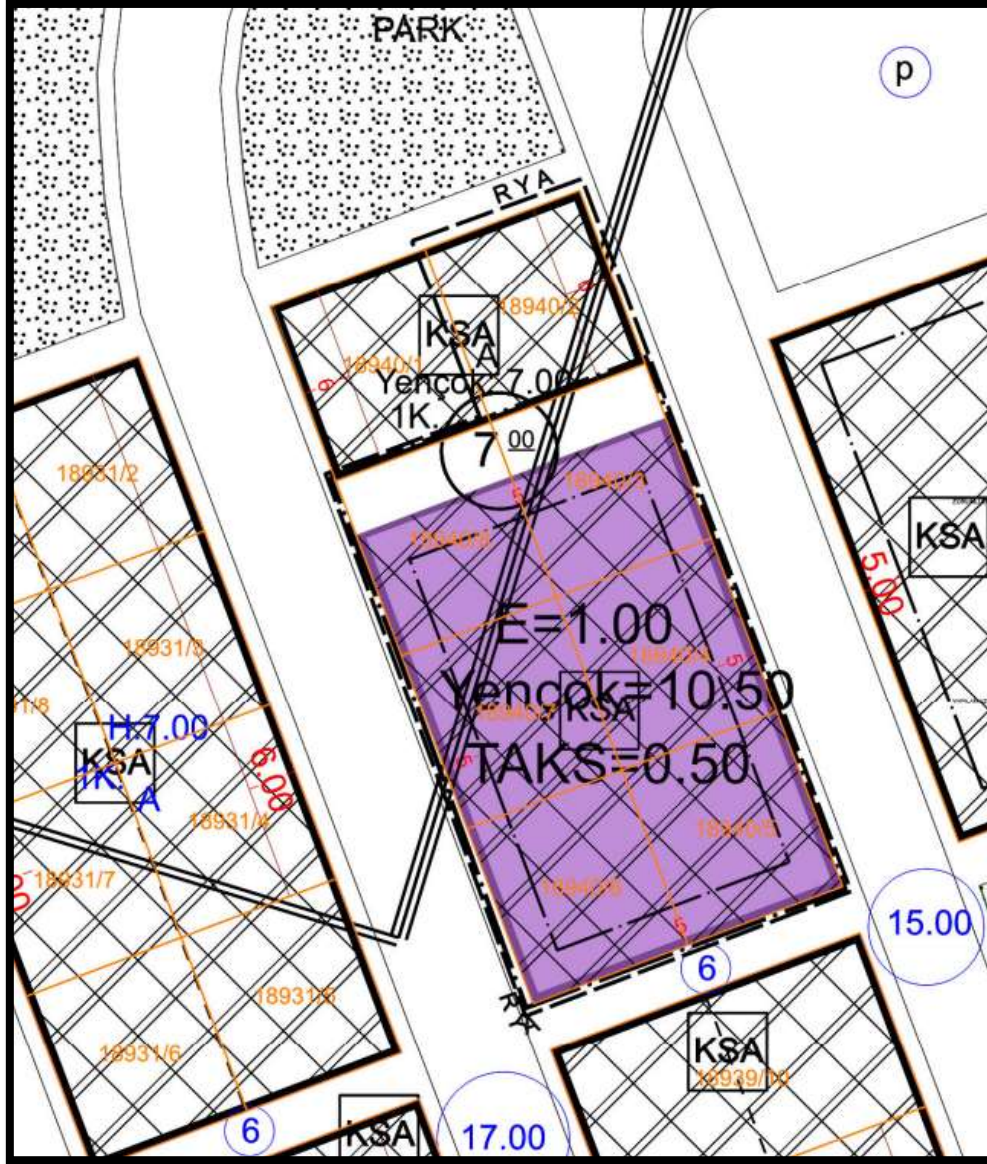
FONKSİYON ALANLARI	MER'İ PLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI / FONKSİYON DAĞILIMI (m ²)		ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAŞMA KOŞULLARI / FONKSİYON DAĞILIMI (m ²)		YÜZDE
AĞAÇ İŞLERİ SANAYİ ALANI	Kat: 1, H:7.00 m.	2,699.10	-	-	-
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	-	-	Emsal: 1.00, Yençok: 10.50 m., TAKS: 0.50	2,419.16	89.6
YAYA YOLU VE BÖLGESİ	-	-	-	279.94	10.4
TOPLAM		2,699.10		2,699.10	100

Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlamaya konu olan Konya İli, Karatay İlçesi, Fevzi Çakmak (Tapu:Hacıyusufmescit) Mahallesi 18940 ada 3,4,5,6,7 ve 8 nolu parseller (Rezerv Yapı Alanı) mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Küçük Sanayi Alanı”nda kalmaktadır ancak mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “A – Ağaç İşleri Sanayi” olarak planlıdır. Bölgede artan Küçük Sanayi Alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla alanın Ağaç İşleri Sanayi niteliğinin kaldırılıp yapılaşma koşullarının yeniden düzenlemesine ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Bu nedenle sadece 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parsellerin kullanımı “Ağaç İşleri Sanayi” alanından “Küçük Sanayi Alanı”na dönüştürülmüştür. Küçük Sanayi Alanı'nın yapılaşma koşulları E:1.00, Yençok: 10.50 metre, TAKS: 0.50 olarak yeniden düzenlenmiş olup Rezerv Yapı Alanı içerisinde kalan 18940 ada 3 ve 8 parselin kuzeyinde 7 metrelik Yaya Yolu ve Bölgesi oluşturulmuştur. Yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 11.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

9. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAZİ FOTOĞRAFLARI



Şekil 12. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI**GENEL HÜKÜMLER**

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, 6306 SAYILI KANUN VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN İÇERİSİNDE BULUNAN KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA EMSAL:1.00, TAKS:0.50, YENÇOK:10.50 METREDİR.
3. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 28.03.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN “KONYA İLİ, KARATAY-MERAM-SELÇUKLU İLÇELERİNDE YAKLAŞIK 77.876,76 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU” VE RAPOR EKİ “YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTASINDA” BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE/İLGİLİ BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 5627 SAYILI “ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU” VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN “BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA VE 5378 SAYILI “ENGELLİLER HAKKINDA KANUN” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA EKOLOJİK DENGİNİN BOZULMAMASI VE ÇEVRENİN KORUNMASINA YÖNELİK TEDBİRLERE RİAYET EDİLECEKTİR.
9. “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ” VE “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. 10688 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 167 SAYILI “YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN” VE 07 NİSAN 2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN “YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”, 10 EKİM 2012 TARİH VE 28437 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN “İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDA TEBLİĞ” VE 28 EKİM 2017 TARİH VE 30224 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN “İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK” VE YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİKLERİNDE BELİRTİLEN İLGİLİ TÜM HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
11. 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ MER’İ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI, ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYUCU TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
12. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
13. KULLANILACAK İÇME VE KULLANMA SULARININ İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN TEMİN EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

14. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
15. 02.04.2015 TARİH VE 29314 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
16. LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
17. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA VE İMAR PLANI DÜZENLEMELERİNE İLİŞKİN İŞLEMLERİN SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 08.03.2022 TARİH VE 26950 SAYILI YAZISI KAPSAMINDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.
18. HER TÜR YAPILAŞMADA MÂNİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
19. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU VE 2010/5 SAYILI “AKARSU VE DERE YATAKLARININ İSLAHİ” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
20. PLANLAMA ALANINDA HERHANGİ BİR FAALİYET PLANLANMASI DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME YAPILABİLMESİ İÇİN KONYA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE MÜRACAAT EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
21. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ İÇERİSİNDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR VE VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA; TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, YAPILMASI GEREKLİ GÖRÜLEN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
22. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.