



KONYA İLİ
SEYDİŞEHİR İLÇESİ
YENİCAMİ MAHALLESİ 293 ADA 204
NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Konya İli Seydişehir İlçesi Yenicami Mahallesi 293
Ada 204 Parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama
İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 11 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU.....	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLojİK ETÜT DURUMU	5
5. PLANLAMA ALANININ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU.....	5
6. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU.....	6
7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	7
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	8

ŞEKİLLER

Şekil 1. Konya İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası	4
Şekil 5. Planlama Alanın 2021 Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 6. Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	6
Şekil 7. 20.06.2019/441 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ...	6
Şekil 8. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu (Sf 6)	7
Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	8
Şekil 11. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Plan Notu.....	8
Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	9

1. PLANLAMANIN AMACI

Konya ili Seydişehir ilçesi, Yenicami mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan ve İçişleri Bakanlığı'na tahsisli 293 ada 204 parsel no.lu taşınmaz Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında değerlendirilmek üzere ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamının 23.09.2019 tarih ve 220552 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

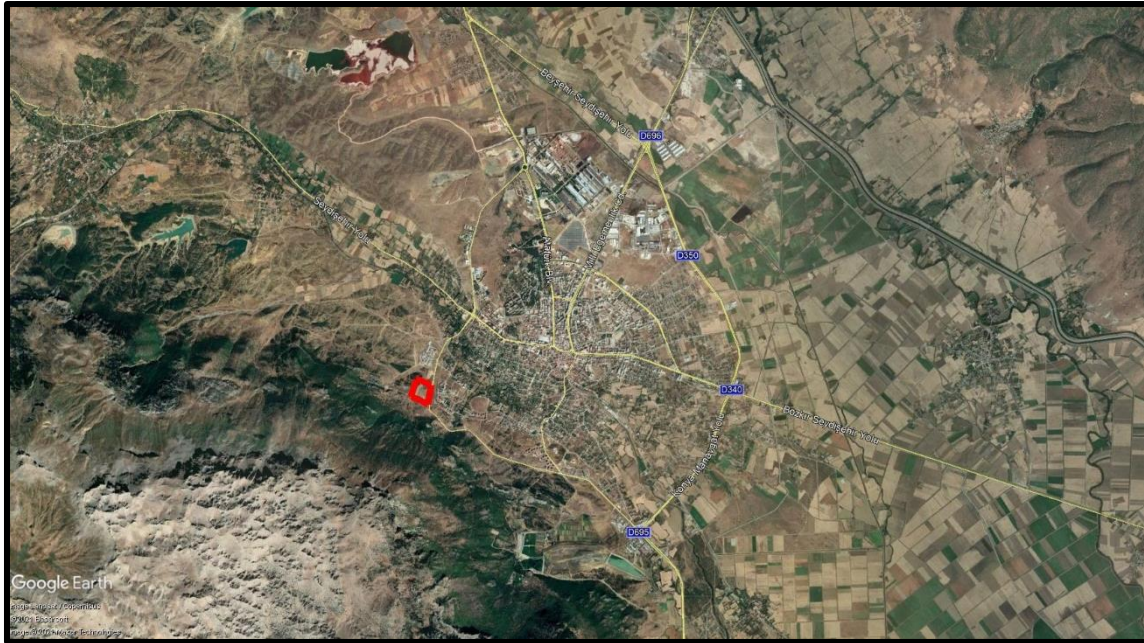
Konya ili, Anadolu yarımadasında, İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzey sınırında Ankara'nın bulunan ilin doğusunda Aksaray ve Niğde bulunmaktadır; batısında Afyon ve Isparta, güneyinde ise Antalya ve Karaman illeri bulunmaktadır. Seydişehir ilçesi Konya il merkezine yaklaşık 90 km mesafede yer almaktadır. Konya ilinin güneyinde yer almaktadır.

Konya ili, Seydişehir ilçesinde bulunan planlama alanı, Seydişehir merkezde Yenicami mahallesi konumunda yer almaktadır. İlçe merkezinin güneybatısında ilçe merkezinin çevresinde kalmaktadır. Ulaşım imkânı ise ilçe merkezinin güney ve batı istikametinde yönelen yolların bağlantısını sağlayan yeni planlanmış yol üzerinde bulunmaktadır. Kuşulu park, küçük sanayi alan ve konut alanlarının bulunduğu yeni gelişim bölgesinde bulunmaktadır.

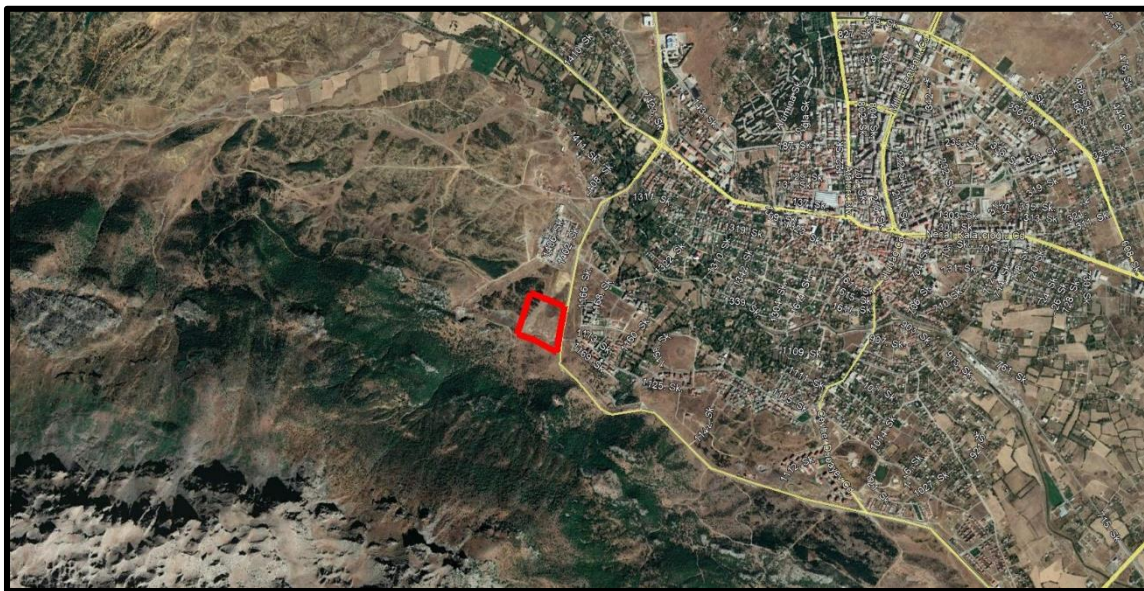


Şekil 1. Konya İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Konya ili, Seydişehir ilçesi, Yenicami Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 293 ada 204 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 398987.994ve X: 4144978.159 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın Seydişehir’i göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde N27-B-07-D-2-C ve N27-B-07-D-3-B paftalarında kalmaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu

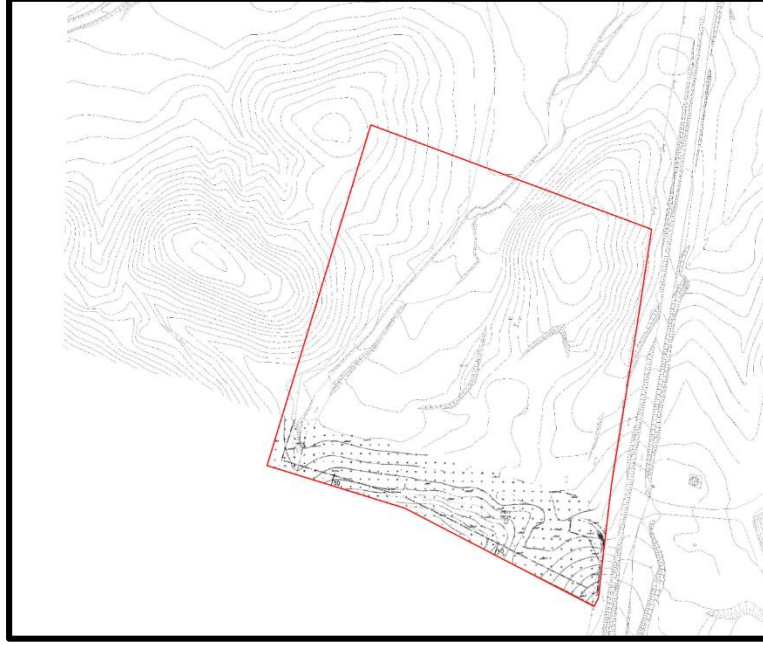


Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Konya ili, Seydişehir ilçesi, Yenicami Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 293 ada 204 parsel sınırlarından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü 71,868,81 m²'dir. Parselin Mülkiyeti Maliye Hazinesi olmakla birlikte İçişleri Bakanlığı'na tahsis edilmiştir.

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
293/204	Hazine	71,868.81
Toplam		71.868,81



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Planlamaya konu Jandarma Genel Komutanlığı'na tahsisli 293 ada 204 parsel halihazırda boş ve âtil durumdadır.



Şekil 5. Planlama Alanın 2021 Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Konya ili, Seydişehir ilçesi, Yenicami Mahallesi 293 ada 204 parsel üzerinde halihazırda onaylı imar planına esas 30.06.2014 yılı onaylı İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanına ilişkin belirlenen önemli noktalar ve öneriler aşağıda maddeler halinde sunulmuştur:

XII.2.2.2 Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar

Çalışma alanının güneyinde, topoğrafik eğimin %20-30 arasında değiştiği ve yer yer %30'dan büyük olduğu alanlarda yüzeylenen Çaltepe ve Taraşçı kireçtaşları ile eğimin %10'dan büyük olduğu Topraklı Formasyonu, Traverten ile Seydişehir formasyonunun yüzeylendiği alanlar "**Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiş olup, yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

Eğimin nispeten fazla olduğu bu kesimlerde stabiliteyi bozacak her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.

Temel-zemin etütlerinde, yamaç boyunca bina yüküde dahil edilerek stabilite analizleri yapılmalı ve güvenli şev açısı, şev yüksekliği ile şeve olan güvenli mesafe belirlenmelidir.

Ayrıca, gerekmesi halinde yapılacak olan stabiliteyi artırıcı istinat yapılarının tipi, geometrisi vb. özellikleri de temel-zemin etütlerinde belirlenmesi gerekmektedir.

Çaltepe ve Taraşçı kireçtaşlarının gözlemlendiği bölgelerde düşebilecek olan lokal küçük kaya bloklarının uygun projelendirilmiş istinat duvarı, hendek çalışmaları, şaşırtmalı ağaçlandırma, tel kafes, ankraj vb. önlemlerle kaya düşmesine karşı önlemler alınmalıdır. Ayrıca bu alanlarda gerçekleştirilecek inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak gerekli tedbirler alınmalıdır.

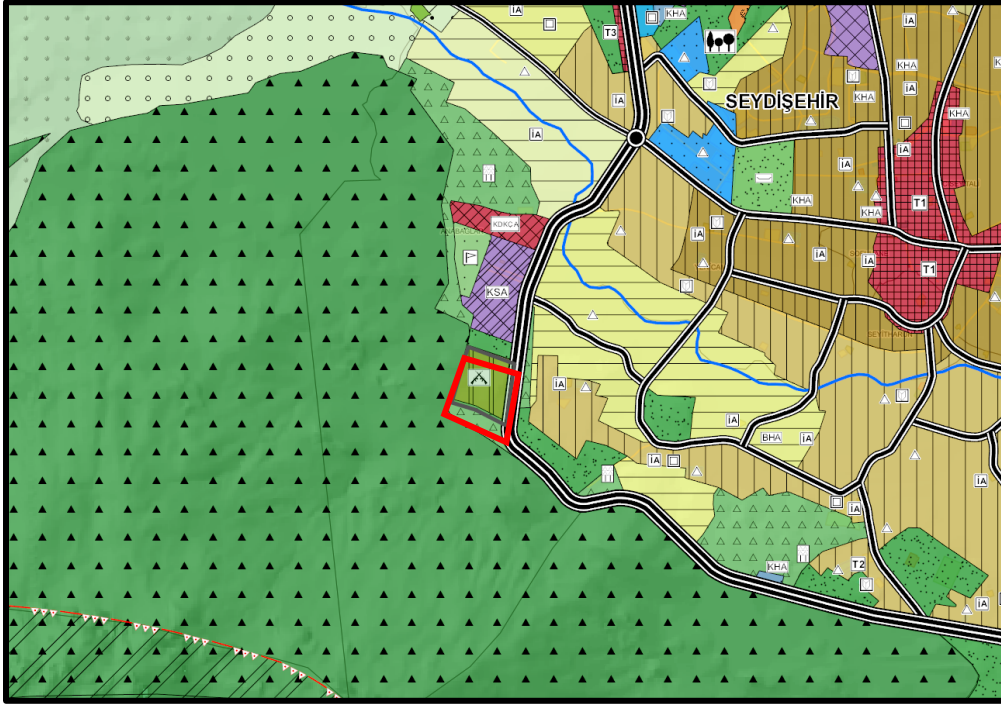
Her türlü kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

Yüzey ve atık sularının temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Parsel bazında gerçekleştirilecek zemin-temel etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek, yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (ayırışma zonu, kalınlığı, yayılımı, çatlak sıklığı, vb.) ile stabilite analizleri yapılmalı ve gerekmesi halinde alınacak olan mühendislik tedbirleri belirlenmelidir.

5. PLANLAMA ALANININ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanının mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. Konya Büyükşehir Belediyesi meclisinin 13.07.2018 tarih ve 722 sayılı kararı ile onaylanan "Güneybatı Konya Planlama Alt Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı" kararlarına göre plan değişikliğine konu alan "Askeri Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.



Şekil 6. Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

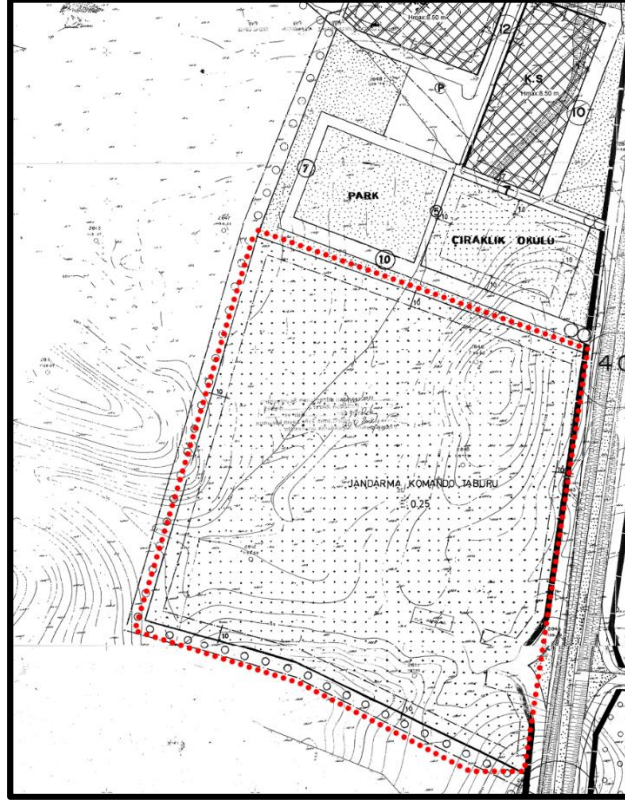
Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 20.06.2019 tarih ve 441 sayılı Konya Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan “Konya İli Seydişehir İlçesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alanda “Askeri Alan” fonksiyonunda yer almaktadır.



Şekil 7. 20.06.2019/441 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanının mevcut Uygulama İmar Planındaki kararlara göre plan değişikliğine konu alanda “Jandarma Komando Taburu” fonksiyonu yer almaktadır. Planlama değişikliğine konu parselin doğusunda 40 m taşıt yolu, doğusunda 10 m taşıt yolu, batısında ve güneyi planlı alan içerisinde girmemektedir. Kuzeyinde “Küçük Sanayi Sitesi” fonksiyonu yer almaktadır. Parsel 40 m yoldan hizmet almakta olup, 1989 tarihli meri planda plan kararları bu şekildedir.

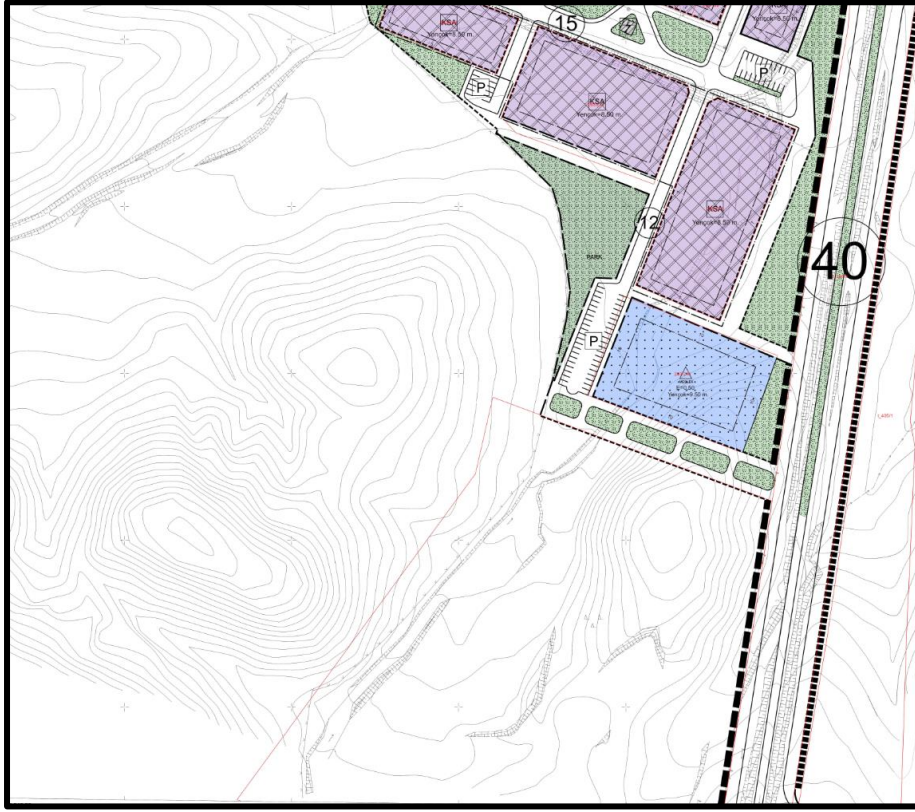


Şekil 8. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Askeri Alan” olarak tanımlanmamıştır. Askeri Alan fonksiyonunda yapılaşma şartı $E=0,25$ olarak belirlenmiş olup çekme mesafesi tüm cephelerde 10 m olarak belirlenmiştir. Seydişehir Belediyesi tarafından yapılan Uygulama İmar Planı Revizyon sürecinde 293 ada 204 parselin Rezerv Alan ilan edilmesi ile plan değişikliğine konu alan Revizyon Plan sınırı dışında değerlendirilmiştir.



Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu (Sf 6)



Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 Uygulama imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

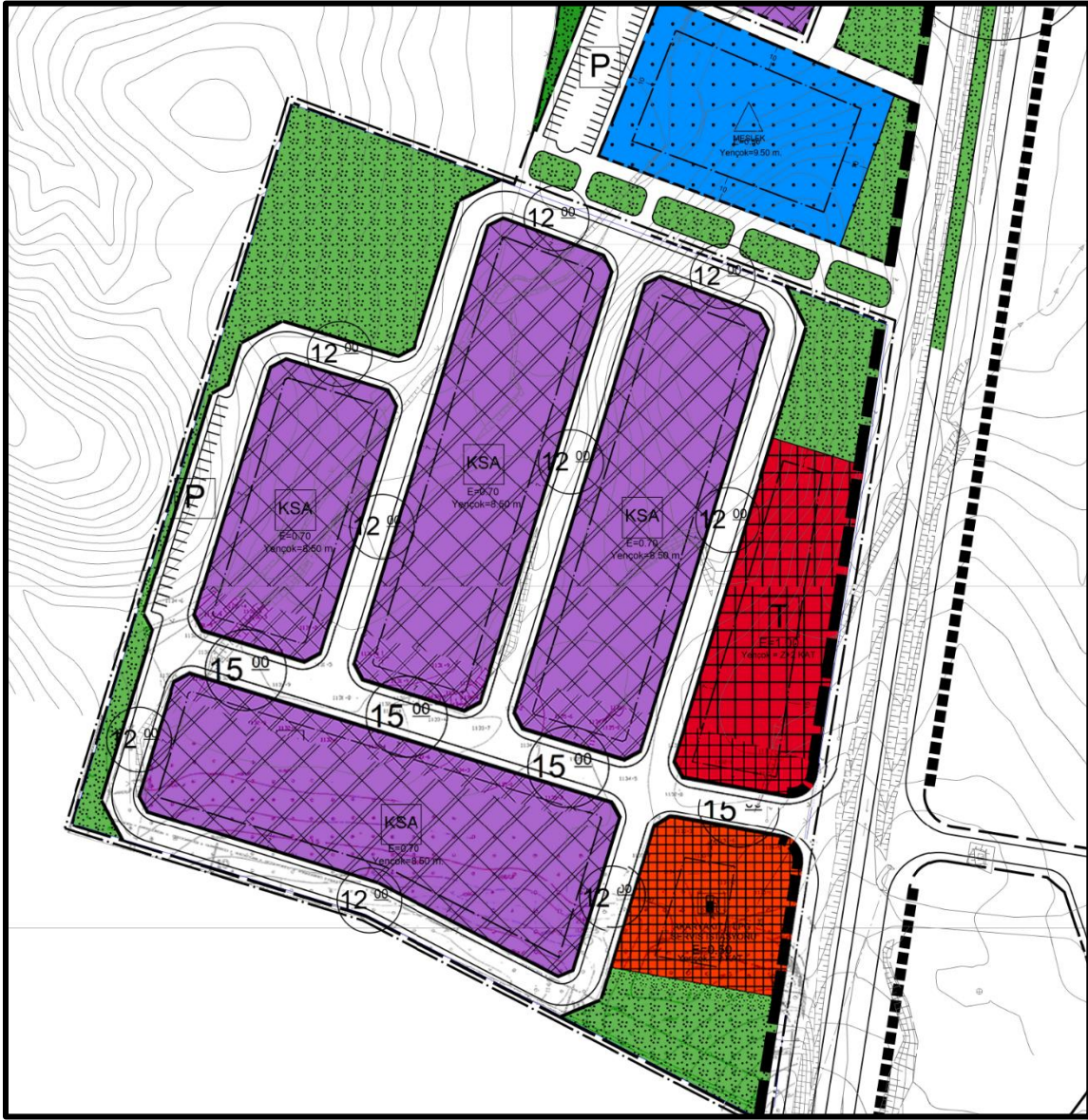
Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın çevre alan kullanımları incelendiğinde, Sanayi Alanı ve sanayi alanı ile ilişkilendirilen Eğitim Alanı, Ticaret Alanı, Sosyal Tesis ve Park alanları yer almaktadır. Meri planda yer alan Sanayi Alanları için Yençok 6,50 m ve 8,50 m olarak belirlenmiştir. Ayrıca meri plan notunda yapılaşma şartı şu şekilde belirtilmiştir.

3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI İLE İMALATHANE ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARIN TAMAMI YAPILAŞMA TABAN ALANIDIR. PLANDA BELİRLENEN YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİNDE KALMASI KOŞULUYLA YAPI İÇİNDE SERVİS, BÜRO VB. AMAÇLI 1/3 ORANINDA ASMA KAT YAPILABİLİR.

Şekil 11. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Plan Notu

Planlama alanının toplam büyüklüğü parsel büyüklüğü olan 71.868,81 m²'dir. Planlama alanı 293 ada 204 parsel oluşmakta olup bahsi geçen çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri göz önüne alınarak, "Sanayi Alanı", "Ticaret Alanı", "Akaryakıt ve Servis İstasyon" ve "Pasif Yeşil Alan" fonksiyonları önerilmiştir. Küçük Sanayi Alanlarının yapılaşma koşulları E=0.70 Yençok=8.50, Ticaret Alanlarının yapılaşma koşulları ise E= 1.00 Yençok= Z + 2 Kat, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanının yapılaşma koşulları E=0.50 Yençok=2 Kat olarak belirlenmiştir. Sanayi Alanlarında yoldan çekmeler 7 metre olarak yakın çevrede yer alan diğer Sanayi Alanlarının yapılaşma şartları kullanılmıştır. Ticaret Alanında 40 m

taşıt yolundan çekme mesafesi 15 diğer cephelerden 7 metre ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanının 40 m taşıt yolundan çekme mesafesi 25 metre ve diğer yol cephelerinden çekme mesafesi 7 metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

Meri Plan			Öneri			
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Yüzde (%)
Askeri Alan	0.25	71,590.20	Ticaret	1.00	5,803.17	8.07
			Akaryakıt ve Servis İstasyonu	0.50	3,634.74	5.05
			Küçük Sanayi Alanı	0.70	33,115.75	46.07
			Pasif Yeşil Alanı	-	10,913.19	15.19
Yol	-	278.61	Yol	-	18,401.96	25.62
Toplam		71,868.81	Toplam		71,868.81	100

PLAN NOTLARI:

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN, YÖNETMELİKLERİ, 18.05.2018/576 SAYILI BBMK İLE ONAYLANAN SEYDİŞEHİR UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI İLE VARSA KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN İL GENELİNDE UYGULAMAYI STANDARTLAŞTIRMAK AMACIYLA ALINMIŞ UYGULAMAYA YÖNELİK KARARLARA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. YİNE PLANDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT VE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. TİCARET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=1.00$ YENÇOK= $Z+2$ KAT OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.
4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.50$ YENÇOK= 2 KAT OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.
5. AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU'NA VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN(KGM) VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU'NDAN (EPDK) GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
6. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA PLANDA BELİRLENEN YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİNDE KALMASI KOŞULUYLA YAPI İÇİNDE SERVİS, BÜRO VB. AMAÇLI 1/3 ORANINDA ASMA KAT YAPILABİLİR.