



TUZ GÖLÜ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

KULU (KONYA)

REVİZYON+İLAVE İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	1
1.1. Planlama Alanının Yeri.....	1
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	2
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	6
2.1. Üst Ölçekli Plan Kararları	6
2.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ana Kararları	6
2.1.2. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ana Kararları	10
2.1.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ana Kararları.....	11
2.2. Alt Ölçekli Plan Kararları (1/5000 ve 1/1000 İmar Planları)	15
2.2.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	15
2.2.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	15
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	16
3.1. Fiziksel Yapı.....	16
3.1.1. İklim.....	16
3.1.1.1.Rüzgar.....	16
3.1.1.2.Sıcaklık	17
3.1.1.3.Nispi Nem Değerleri	19
3.1.1.4.Buharlaşma	20
3.1.1.5.Yağışlar.....	21
3.1.2. Bitki Örtüsü	23
3.1.3. Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular ve Taşkın Durumu.....	23
3.1.3.1.İlçe Geneli.....	23
3.1.3.2.Deprem Durumu.....	25
3.1.3.3.Jeomorfolojik Yapı.....	26
3.1.3.4.İlçe Merkezi Jeolojik Durum	29
3.2. Demografik Yapı.....	35
3.3. Sosyal Yapı.....	37
3.4. Ekonomik Yapı	39
3.4.1.Tarım Sektörü.....	42
3.4.1.1.Bitkisel Üretim.....	42
3.4.1.2.Hayvansal Üretim.....	44
3.5. Teknik Altyapı	47
3.6. Arazi Kullanımı	48

3.7. Yapı Yasaklı Alanlar	49
3.8. Özel Kanunlara Tabi Alanlar	49
3.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar	50
3.10. Mülkiyet Yapısı.....	50
3.11. Yerleşme/Yapılaşma Alanları.....	51
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	55
5.SENTEZ	63
6. PLAN TEKLİFİ.....	65
6.1. Onaylı Plan Kararları	65
6.2. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı.....	69
6.3. Planlama Kararları	69
6.4. Mevcut Plan ve Teklif Plan Kararları Karşılaştırması	96
6.5. Plan Notları.....	98

ŞEKİLLER

Şekil 1:Konya İli ve Kulu İlçesinin Ülke İçindeki Konumu	2
Şekil 2:Konya İli İdari Bölünüş	2
Şekil 3:Kulu İlçe Mahalleleri.....	3
Şekil 4:Kulu İlçesi Mahalleye Dönüşen Belde ve Köyler.....	4
Şekil 5:Planlama Alanının Uydu Görüntüsü.....	5
Şekil 6:Revizyon + İlave İmar Planı Bilgi Paftası	6
Şekil 7:Planlama Alanının Konya-Karaman 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri (Konum Şematiktir.).....	9
Şekil 8:Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Kulu-Konya Revizyon İmar Planı Tuz Gölü Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri (Konum Şematiktir.).....	11
Şekil 9:Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Kulu-Konya Revizyon İmar Planı Tuz Gölü Koruma Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri (Konum Şematiktir.).....	14
Şekil 10:1999 Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	15
Şekil 11:Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılım Haritası.....	19
Şekil 12:Uzun Yıllar Verilerine Göre (Mayıs-Ekim) Toplam Buharlaştırma Haritası	21
Şekil 13:Yıllık Ortalama Yağış Dağılım Haritası	22
Şekil 14:Genel Jeolojik Yapı	24
Şekil 15:Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası	25
Şekil 16:Konya İli Deprem Bölgeleri Haritası.....	26
Şekil 17:Kulu İlçesi Jeomorfolojik Yapı Haritası	26
Şekil 18:Kulu İlçesi Eğim Haritası.....	27
Şekil 19:Kulu İlçesi Yükselti Kuşakları Haritası	28
Şekil 20:Kulu İlçesi Bakı Yönleri Haritası	29
Şekil 21:Jeolojik Formasyon Haritası	30
Şekil 22:Jeolojik Durum Analizi.....	35
Şekil 23:Konya ili ve Çevresi Karayolları Haritası.....	47
Şekil 24:Planlama Alanı Mevcut İmar Planı Ulaşım Durumu.....	48

Şekil 25:Planlama Alanı Arazi Kullanımı	49
Şekil 26:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi.....	51
Şekil 27:Bina Yapım Tekniği Analizi	52
Şekil 28:Bina Kat Analizi.....	53
Şekil 29:Bina Durum Analizi.....	53
Şekil 30:Dolu-Boş Analizi.....	54
Şekil 31:Ruhsatlı Yapı Analizi.....	54
Şekil 32:Planlama Alanına Ait Fotoğraflar	55
Şekil 33:DSİ Kurum Görüşü.....	58
Şekil 34:Sentez.....	65
Şekil 35:1999 Planı.....	68

TABLolar

Tablo 1:Kulu İlçesinde Mahalleye Dönüşen Belde Ve Köyler.....	3
Tablo 2:Konya İli 2043 Yılı Nüfus Kabulleri.....	8
Tablo 3:Ortalama Rüzgâr Hızı (m/sec)	16
Tablo 4:1983-2013 Yıllarına Ortalama Sıcaklıklar (°C)	18
Tablo 5:1983-2013 Yıllarına Ait Ortalama Maksimum Sıcaklık Değerleri (°C)	18
Tablo 6:Ortalama Nispi Nem.....	19
Tablo 7:Konya Merkez Ortalama Aylık Toplam Buharlaştırma Miktarları (mm).....	20
Tablo 8:Konya Merkez Ortalama Buhar Basıncı (mb)	20
Tablo 9:Toplam Yağış Miktarı (mm)	21
Tablo 10:İlçenin Yıllara Göre Nüfus Değişimine İlişkin Tablo	35
Tablo 11:Kulu İlçesinin Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (2019).....	36
Tablo 12:Kulu İlçesine Ait Nüfusun Yaş Bağımlılık Oranı	37
Tablo 13:Eğitim Genel Durumu, 2019	38
Tablo 14:Bitirilen Eğitim Düzeyi,2017	38
Tablo 15:Konya İli ve Kulu İlçesi Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Düzeyi Göstergeleri	39
Tablo 16:Sektörlere göre toplam sigortalı çalışan sayısı.....	40
Tablo 17:Sektörlere göre toplam işyeri sayısı.....	41
Tablo 18:Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler İstatistikleri,2018.....	42
Tablo 19:Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler İstatistikleri,2018.....	43
Tablo 20:Canlı Hayvan Sayıları, Adet, 2018.....	44
Tablo 21:Hayvansal Üretim Miktarları, Ton,2018.....	44
Tablo 22:Belediye Belgeli Konaklama Tesislerine ilişkin Veriler, 2017.....	47
Tablo 23:Kulu ilçe merkezinin Önemli Kent Merkezlerine Olan Uzaklıkları	48
Tablo 24:Mevcut Arazi Kullanımı	49
Tablo 25:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	50
Tablo 26.Yapım Sistemi	51
Tablo 27.Kat Adedi Durumu	52
Tablo 28.Yapı Kalitesi Durumu.....	52
Tablo 29:Mevcut Arazi Kullanımı	63
Tablo 30.Yapım Sistemi	64
Tablo 31.Kat Adedi Durumu	64

Tablo 32.Yapı Kalitesi Durumu.....	64
Tablo 33:1999 Planı Alan Dağılımı	66
Tablo 34:Kulu İlçesi Kentsel Nüfus Projeksiyonu.....	69
Tablo 35:Kulu İlçesi Aldığı Göç Projeksiyonu.....	70
Tablo 36:Kulu İlçesinin Verdiği Göç Projeksiyonu.....	70
Tablo 37:Onaylı İmar Planı Nüfus Plan Stoğu	71
Tablo 38:2024 Yılı İlave ve Revizyon İmar Planı Nüfus Plan Stoğu	71
Tablo 39:Konut Alanlarında Nüfus Kapasitesi	73
Tablo 40: 1999 Planı 11900 kişi için ayrılması gereken Sosyal Donatı Alanı Donatı Hesabı .	73
Tablo 41: 2024 Planı 8600 kişi için ayrılması gereken Sosyal Donatı Alanı Donatı Hesabı ...	74
Tablo 42:Mevcut Plan ve Revizyon + İlave Plan Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu	97

GRAFİKLER

Grafik 1:Konya İli 1983-2013 (30 yıllık) Periyoduna Ait Aylık Ortalama Rüzgâr Hızı	17
Grafik 2:Kulu Meteoroloji İstasyonu Rüzgâr Gücü (m/sn).....	17
Grafik 3:Konya 1983-2013 (30 yıl) Periyoduna Ait Aylık Ortalama Sıcaklık Değerleri	18
Grafik 4:Konya İli 1983-2013 Periyoduna Ait Aylık Ortalama Nispi Nem Değerleri.....	20
Grafik 5:Konya İli 1983-2013 Periyoduna Ait Aylık Toplam Yağış Değerleri	22
Grafik 6:Kulu İlçesi Yıllık Yağış Miktarları (mm).....	22
Grafik 7:İlçenin Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği	36
Grafik 8:Tarım Alanları.....	42
Grafik 9:Arıcılık Faaliyeti Yapan İşletme Sayısı.....	45
Grafik 10:Yıllar İtibariyle Tavuk Sayıları	45
Grafik 11:Yıllar İtibariyle Kırkılan Hayvan Sayısı.....	46
Grafik 12:Yıllar İtibariyle Sağılan Hayvan Sayısı	46
Grafik 13:Planlama Alanında Mülkiyetin Dağılımı.....	50

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Yeri

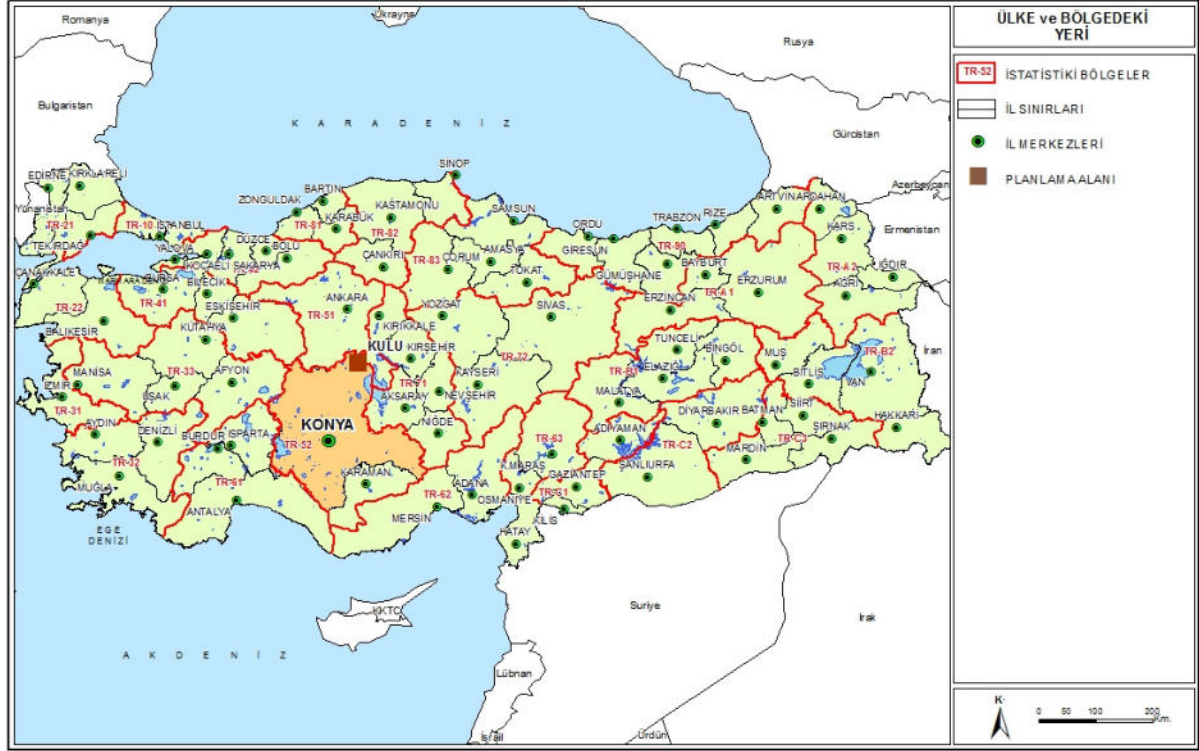
Konya ili Kulu ilçesinin il merkezine uzaklığı 148 km'dir. İlçenin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 1.010 metredir. İlçenin, kuzeyinde Ankara ili Bala ilçesi, güneyinde Cihanbeyli ve Tuz Gölü, batısında Ankara ili Haymana ilçesi ve doğusunda Ankara ili Şereflikoçhisar ilçesi bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 2.056,39 km²'dir. Kulu, coğrafi konumu itibarıyla 35,5 Doğu meridyeni ile 39,5 Kuzey paralelleri üzerindedir.

Konya İli ve Kulu ilçesinin ülke içindeki konumu Şekil-1'de, gösterilmiştir.

Revizyon + İlave İmar Planı çalışmasına konu olan alan; yaklaşık 357,7 hektar büyüklüğündedir. Revizyon + İlave İmar Planı sınırları Kulu ilçe merkezinde bulunan Cumhuriyet, Fatih Sultan Mehmet, Karapınar, Karşıyaka, Kemaliye Mahalleleri sınırları içinde kalmaktadır. İmar planı çalışmasına konu olan alan, 1/5000 ölçekli Revizyon + İlave Nazım İmar Planının "J30-D-12-C, J30-D-13-D, J30-D-17-B, J30-D-18-A, J30-D-17-A, J30-D-16-C, J30-D-17-D, J30-D-17-C" paftalarında yer almaktadır.

Planlama çalışmasına konu olan alanlar 1/1000 ölçekli revizyon imar planında ise; "J30-D-12-C-3-C, J30-D-13-D-4-D, J30-D-17-B-2-B, J30-D-18-A-1-A, J30-D-17-B-2-D, J30-D-17-B-2-C, J30-D-18-A-1-D, J30-D-17-B-3-A, J30-D-17-B-3-B, J30-D-18-A-4-A, J30-D-17-A-3-C, J30-D-17-B-4-D, J30-D-17-B-4-C, J30-D-17-B-3-D, J30-D-17-B-3-C, J30-D-17-D-1-A, J30-D-17-D-1-B, J30-D-17-D-2-A, J30-D-17-D-2-B, J30-D-17-C-1-A, J30-D-17-C-1-B, J30-D-16-C-2-D, J30-D-16-C-2-C, J30-D-17-D-1-D, J30-D-17-D-1-C, J30-D-16-C-3-B, J30-D-17-D-4-A, J30-D-16-C-3-C, J30-D-17-D-4-D" paftalarında yer almaktadır.

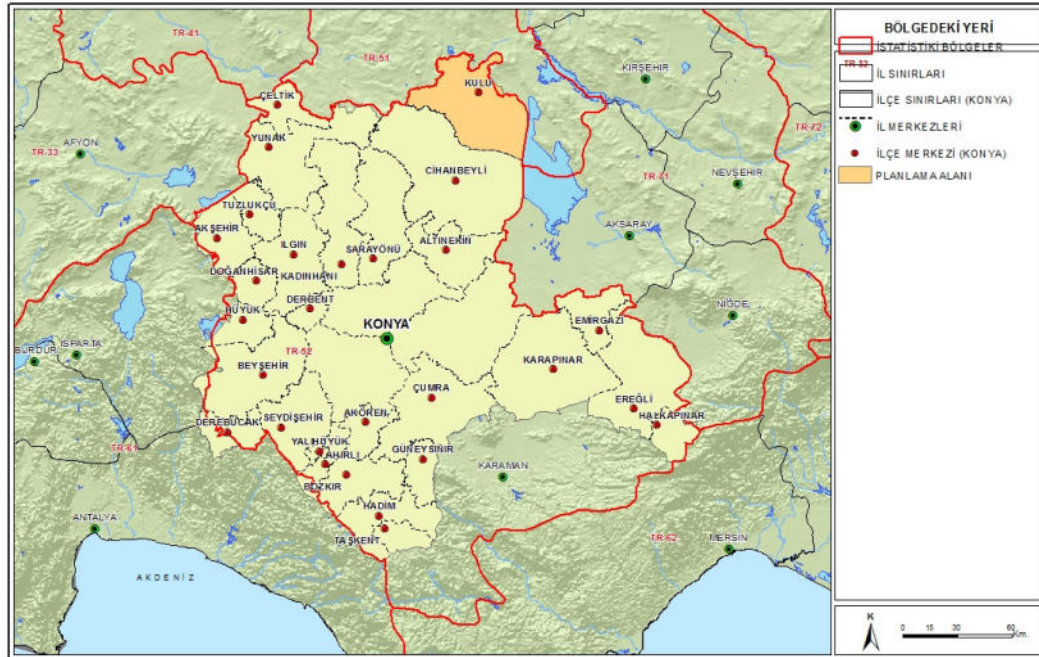
KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



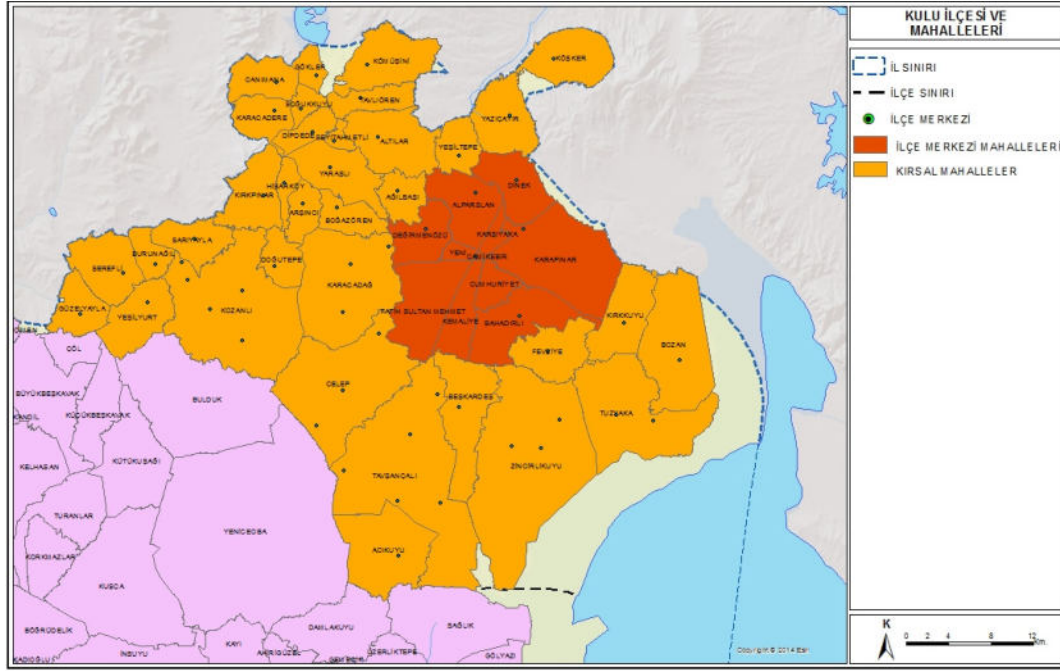
Şekil 1:Konya İli ve Kulu İlçesinin Ülke İçindeki Konumu

1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Cumhuriyet Dönemi'nde 1923 yılında Kulu'nun belediye teşkilatı kurulmuştur. 1926'da bucak olan Kulu, 1954 yılında Konya'ya bağlı ilçe merkezi haline getirilmiştir. Kulu ilçe sınırları içinde 30 Mart 2014 tarihi öncesinde tüzel kişiliğe sahip, mahalleye dönüşen 7 belde, 28 köy tüzel kişiliği bulunmaktadır.



Şekil 2:Konya İli İdari Bölünüş



Şekil 3:Kulu İlçe Mahalleleri

6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 30 Mart 2014 tarihinden başlayarak geçerli olacak biçimde yapılan düzenlemelerle Kulu ilçesi sınırları içinde var olan beldelerin ve köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış, tüm yerleşim birimleri Kulu’nun mahallesi haline getirilmiştir.

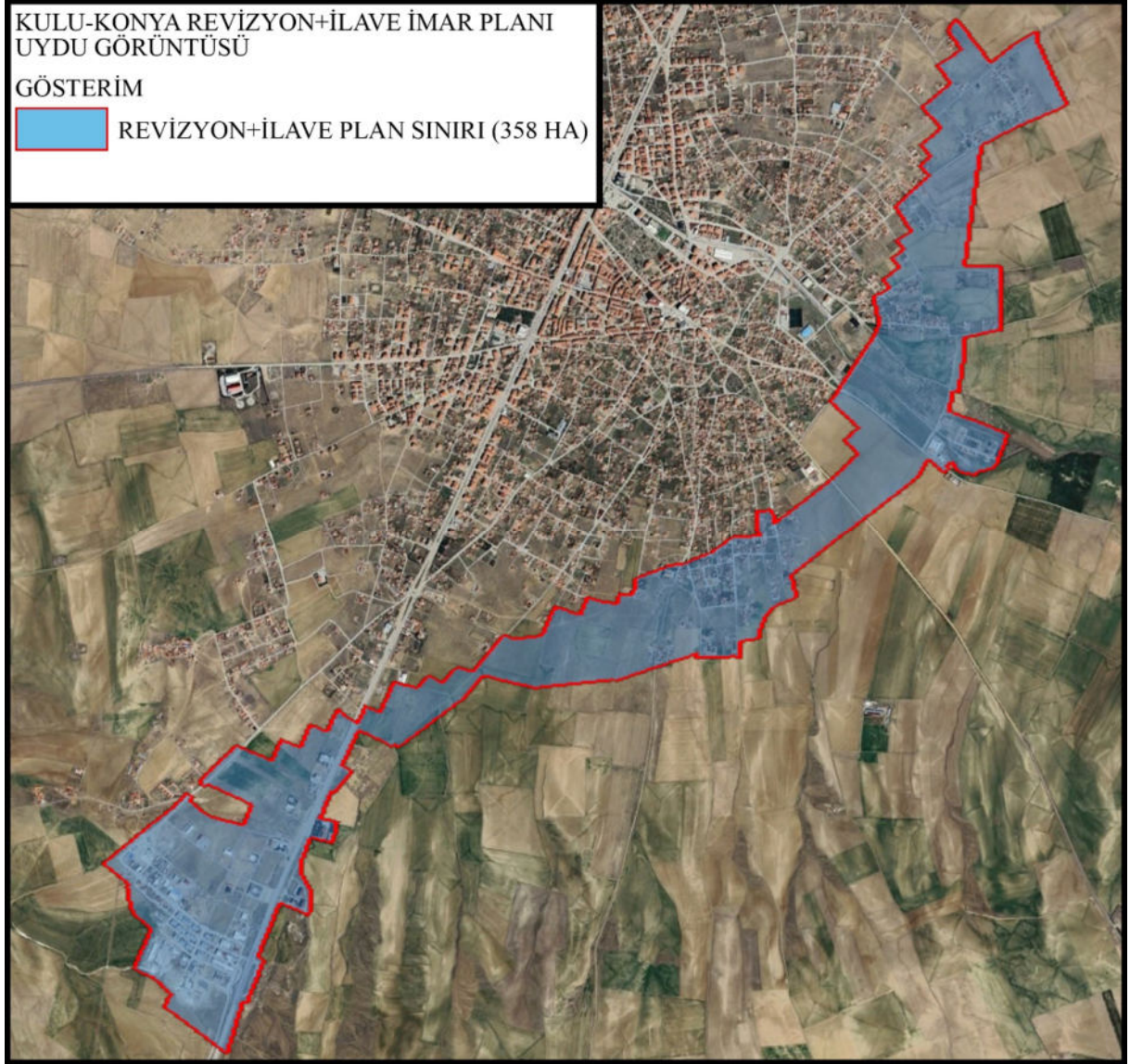
Tablo 1:Kulu İlçesinde Mahalleye Dönüşen Belde Ve Köyler

Beldeler	Köyler		
Celep	Acıkuyu	Ağılbaşı	Altılar
Karacadağ	Arşıncı	Beşkardeş	Boğazören
Kırkpınar	Bozan	Burunağıl	Canımana
Kozanlı	Dipdede	Doğutepe	Fevziye
Tavşançalı	Gökler	Güzelyayla	Hisarköy
Tuzyaka	Karacadere	Kırkıyuyu	Kömüşini
Zincirlikuyu	Köşker	Sarıyayla	Seyitahmetli
	Soğukkuyu	Şerefli	Tavlıören
	Yaraşlı	Yazıçayır	Yeşiltepe
	Yeşilyurt		



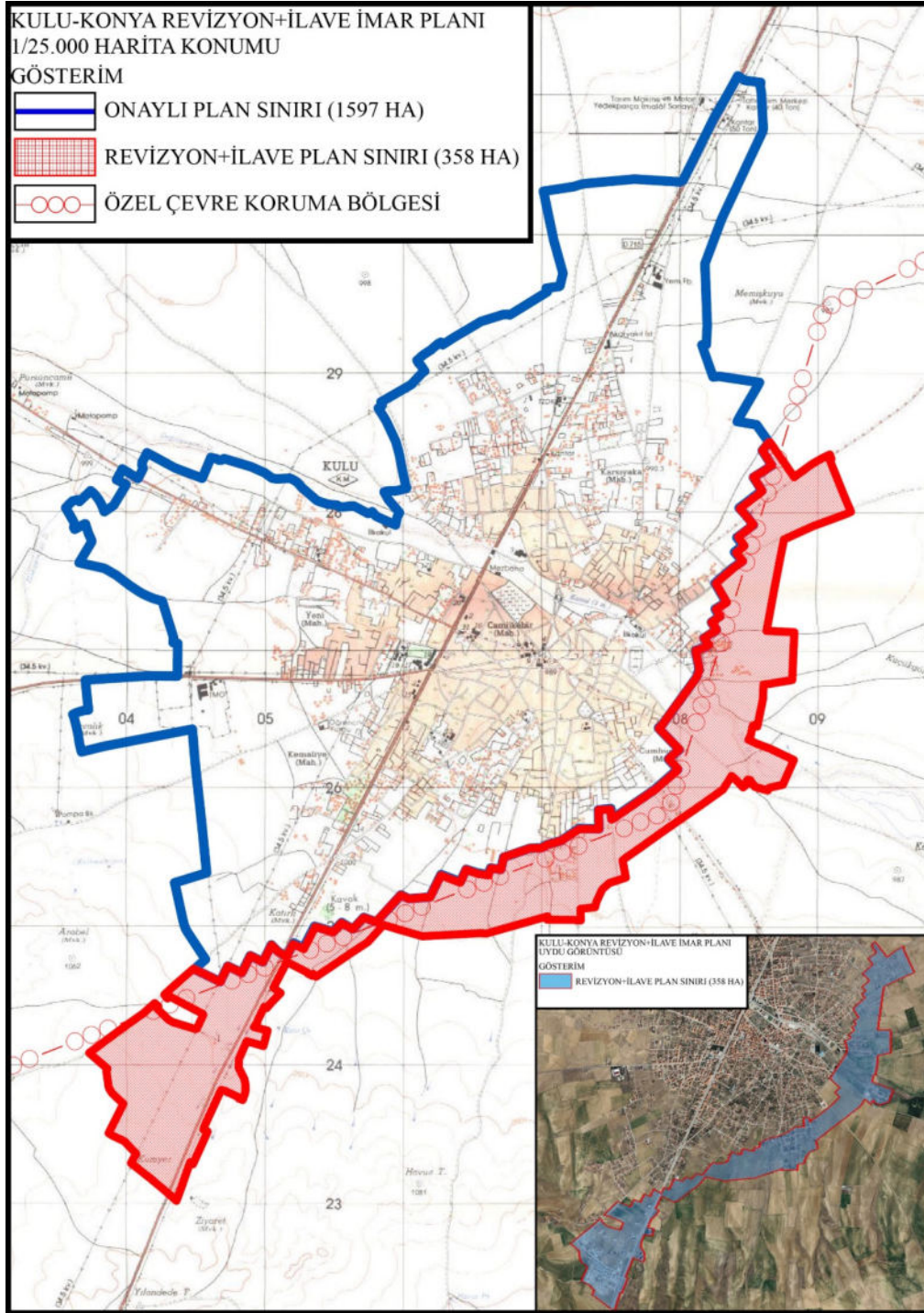
Şekil 4: Kulu İlçesi Mahalle Dönüşen Belde ve Köyler

Kulu ilçe merkezinde Revizyon imar planı çalışmasına konu olan alanların sınırları uydu görüntüsü üzerinde aşağıda Şekil-5’de verilmiştir.



Şekil 5: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Kulu Revizyon + İlave İmar Planı çalışmasına konu olan alanların sınırları, aşağıda Şekil-6'da verilmiştir. Şekilde mavi ile tanımlı alanla, mevcut imar planı bulunan, kırmızı sınır ile tanımlı olan alan ise Revizyon + İlave İmar Planı çalışmasına konu olan alanlardır.



Şekil 6:Revizyon + İlave İmar Planı Bilgi Paftası

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. Üst Ölçekli Plan Kararları

2.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ana Kararları

Kulu ilçe merkezinin sınırları içerisinde kalan bölümünde bulunan ve revizyon + ilave imar planı çalışmasına konu olan alanlar, Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli

Çevre Düzeni Planında “Özel Çevre Koruma Bölgesi (Ö.Ç.K) ve Kentsel Gelişme Alanı” olarak tanımlanmıştır.

Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bakanlık Makamının Olur'u ile 16.04.2018 tarihinde onaylanmıştır

Söz konusu alanlara ilişkin Çevre Düzeni Planında Özel Kanunlar ile Belirlenmiş Alanlarda 7 adet plan notu Kentsel Yerleşim Alanlarında 8 adet plan notu bulunmaktadır. Bu plan notları aşağıda verilmiştir.

Özel Kanunlarla Belirlenmiş Alanlar Plan Notları

1. *Özel kanunlarla belirlenmiş alanlarda, ilgili kanun hükümleri saklı kalmak kaydı ile, bu planda yer verilen kullanım biçimleri, ilgili kanunlar kapsamında sorumlu Bakanlık veya kuruluşlar tarafından veri olarak kabul edilir ve değerlendirilir.*
2. *Özel kanundan sorumlu Bakanlık ya da kuruluşların bu planda belirlenmiş kullanım biçimlerini, bu planın ana arazi kullanım kararlarının devamını sağlayacak yönde değerlendirmesi esastır.*
3. *Özel kanunlara tabi alanlarda sorumlu Bakanlık veya kuruluşlar, bu alanların planlamasında sürdürülebilir kalkınma ve sürdürülebilir çevre ilkelerini gözeterek planlama kararları oluşturmaları esastır.*
4. *Bu alanlar içinde bulunan hassas alanlar, orman alanları, tarım arazileri, sulak alanlar, kumullar Milli parklar vb. alanları zorlayıcı yönde ve yoğunlukta yapılaşma kararı getirilemez. Çevre kirliliğini önleyici yönde her türlü tedbirin alınması zorunludur. Bu alanların planlamasında 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının genel planlama koruma ilke ve stratejilerine uyulması esastır.*
5. *Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek için her türlü tedbirin alınması zorunludur.*
6. *Bu alanlar içerisinde yer alan, içme ve kullanma suyu ve yüzeysel su kaynaklarının korunması esas olup, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.*
7. *Bu alanlarda her türlü katı ve sıvı atığın bertarafı için gerekli tesisler yapılabilir ve hiçbir atık önlemler alınmadan alıcı ortama verilemez. (Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümleri, 2019)*

Kentsel Gelişme Alanı Plan Notları

1. *Bu planda kentsel meskûn (yerleşik) alan ve kentsel gelişme alanı olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür.*
2. *Kentsel yerleşim alanları kapsamındaki kentsel meskûn (yerleşik) ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 8.3.1.-8. Maddesinde yer alan tablolara göre belirlenecektir.*

3. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı bulundukları kentsel yerleşim merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşim alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak yerleşimin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.
4. Bu planda kırsal yerleşim olarak gözüken, ancak bu planın onay tarihinden sonra, köy statüsünden çıkarılarak mahalleye dönüşen, kentsel yerleşmeler ile bütünleşen yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile belirlenmiş kentsel nüfus kabulüne eklenir.
5. Kentsel yerleşim alanlarında konut alanları ile birlikte eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir.
6. Kentsel yerleşim alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda bu planda belirlenen sanayi alanlarına taşınacaktır.
7. Bu planda kentsel yerleşim alanları için belirlenmiş olan nüfus kabulü esas olmak üzere kentsel yerleşimler içindeki yoğunluk dağılımı alt ölçekli planlarda yapılacaktır. Alt ölçekli planlarda belirlenen nüfuslar, yerleşimler için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz. 2043 yılı nüfus kabulünün, mevcut imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarındaki yoğunluk kararlarında revizyon yapılacak ya da imar planı uygulamada etaplanacaktır.
8. Alt ölçekli planlarda, kentsel yerleşim alanları için aşağıdaki listede belirtilen nüfus kabulleri planlamaya esas olacaktır

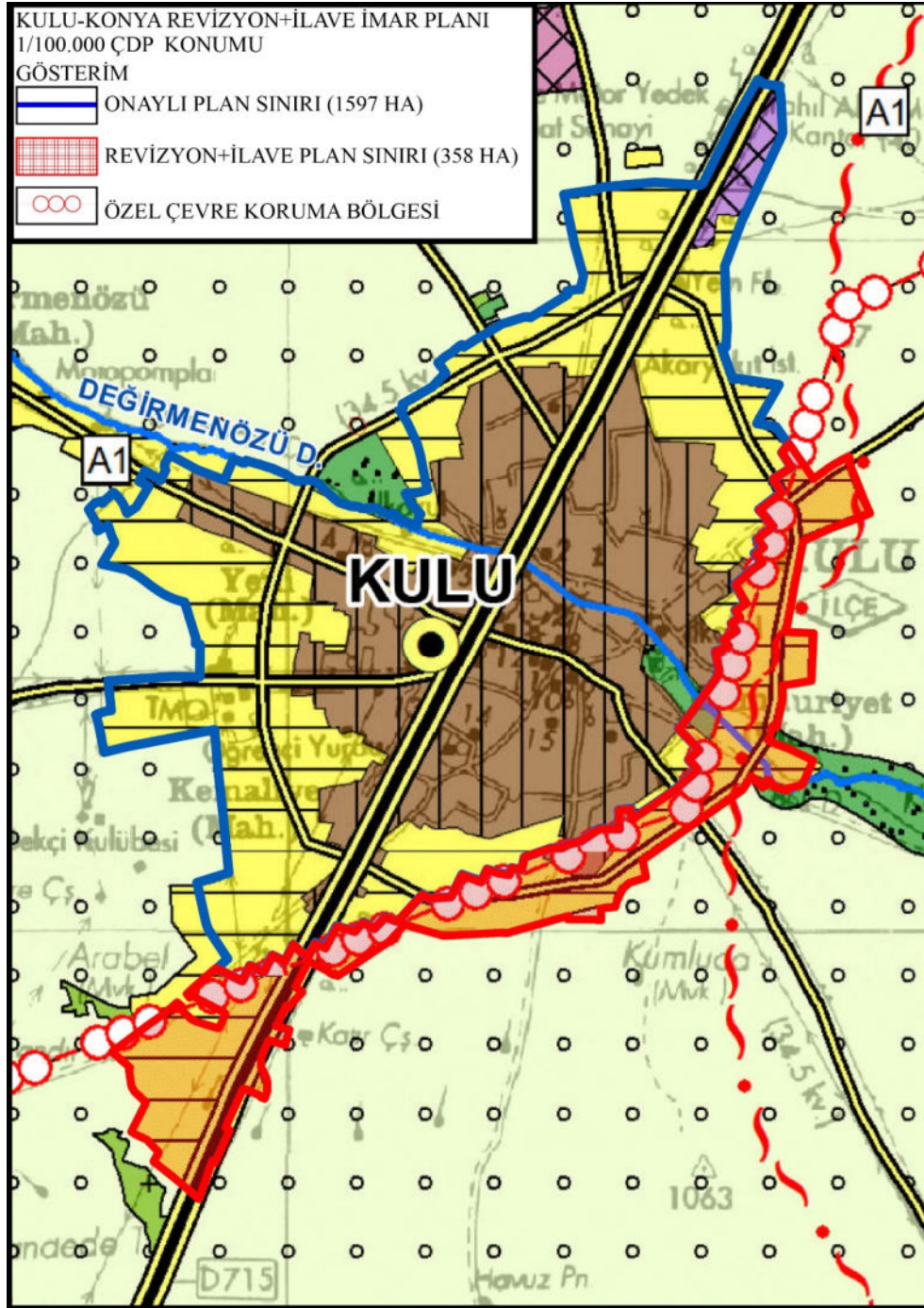
Tablo 2:Konya İli 2043 Yılı Nüfus Kabulleri

YERLEŞME	NÜFUS(KİŞİ)	YERLEŞME	NÜFUS(KİŞİ)
Konya Merkez	2.400.000	Ahırlı	3.000
Akören	7.000	Akşehir	80.000
Altınekin	7.000	Beyşehir	75.000
Bozkır	14.000	Cihanbeyli	35.000
Çeltik	6.000	Çumra	60.000
Derbent	5.000	Derebucak	5.000
Doğanhisar	10.000	Emirgazi	7.000
Ereğli	175.000	Güneysınır	6.000
Hadim	5.000	Halkapınar	3.000
Hüyük	7.000	Ilgın	45.000
Kadınhanı	20.000	Karapınar	50.000
Kulu	40.000	Sarayönü	15.000

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Seydişehir	75.000	Taşkent	3.000
Tuzlukçu	6.000	Yalıhüyük	3.000
Yunak	15.000		
NÜFUS TOPLAM			3.182.000

Planlama çalışmasına konu olan alanların 1/100.000 ölçekli Konya-Karaman Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı içindeki konumu aşağıda Şekil-6'da şematik olarak konumlandırılarak verilmiştir.



Şekil 7: Planlama Alanının Konya-Karaman 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri (Konum Şematiktir.)

2.1.2. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ana Kararları

741 bin hektar büyüklüğündeki Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi, sahip olduğu doğal, ekolojik ve biyolojik değerleri nedeniyle 14.09.2000 tarih ve 2000/1381 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Özel Çevre Koruma Bölgesi (ÖÇKB) olarak tespit ve ilan edilmiştir.

04.07.2002 tarih ve 2002/4512 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile sınır değişikliği yapılarak alanın sınırları düzenlenmiştir.

06.05.2013 tarihinde onaylanan Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesine ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait değişiklik 03.12.2013 tarihinde Bakanlık Makamının 18761 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

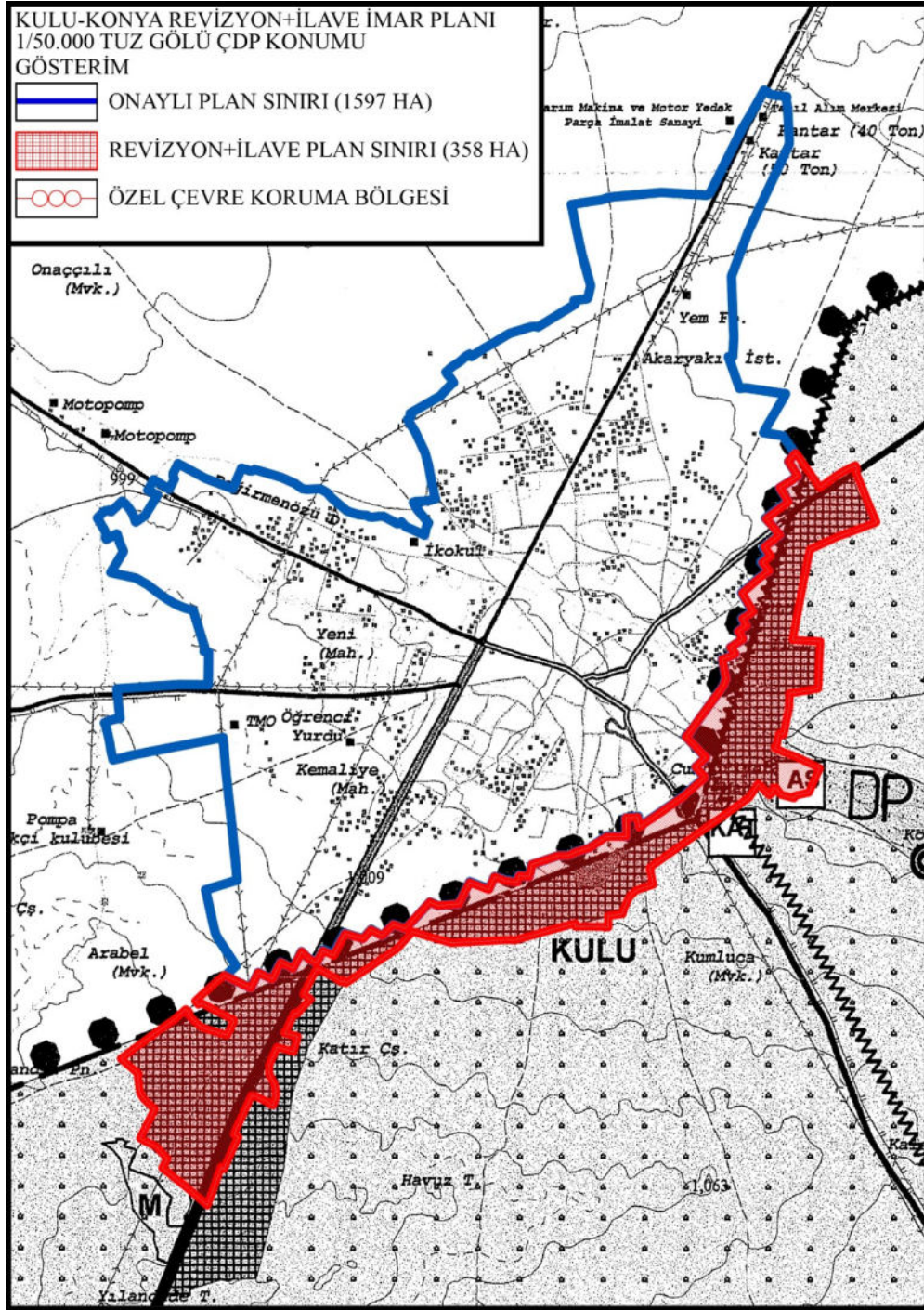
Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesine ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait değişiklik 06.09.2016 tarihinde Bakanlık Makamının 9610 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Revizyona konu alan plan içerisinde "Kentsel Yerleşim Alanları ve Kentsel Gelişim Alanları" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Kentsel Yerleşme Alanları Plan Notları

1. *Kentsel yerleşme alanları bu plan kapsamında bölge içerisinde kalan ilçeler ve beldeler olarak belirlenmiştir. Bu alanda mülga özel çevre koruma kurumu başkanlığı ve bakanlık tarafından onaylanmış ve/veya uygun görülmüş olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve hükümleri geçerlidir, alt ölçeklerde planı olmayan kentsel alanlarda ise 1/50 000 ölçekli çevre düzeni planı kararları doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlarda imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerin yapılması zorunludur.*

Kentsel Gelişim Alanları Plan Notları

1. *Bu planın onay tarihinden önce 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmış alanlarda bu planlarla belirlenmiş olan gelişme alanları koşulları geçerlidir. Alt ölçekli imar planı olmayan alanlarda hazırlanacak imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlarda yapılacak imar planına jeolojik-jeoteknik etütlerin yapılması zorunludur.*



Şekil 8: Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Kulu-Konya Revizyon İmar Planı Tuz Gölü Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri (Konum Şematiktir.)

2.1.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ana Kararları

Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.04.2017 tarih ve 75820 sayılı olur ile onaylanan Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi Konya İli kısmına ilişkin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Küçük Sanayi Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Tır, Kamyon, Makine Parkı ve

Garaj, Akaryakıt ve Servis İstasyonları Alanı, Rekreasyon Alanı ve Belediye Hizmet Alanı” kullanımları içerisinde kalmaktadır.

Gelişme Konut Alanları Plan Notları: Bu planda Orta, Düşük ve Seyrek yoğunlukta gruplandırılmış, kentsel, kırsal ve yarı kırsal nitelikte yerleşim dokusunu oluşturacak konut yapılaşmasına uygun alanlardır.

1. Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Orta Yoğunlukta: 121-250 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta: 51-120 kişi/ha

Seyrek Yoğunlukta: 50 kişi/ha altında

2. Bu plan kararlarına dayalı olarak yerleşmelere yönelik hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.
3. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.
4. Mevcut alt ölçekli planlarda, gelişme konut alanlarında var olan yoğunluk değerlerinin, yerleşmenin planlama nüfusunun üstünde bir nüfus değerinin oluşmasına ve konut alanlarının sağlıklı alanlara dönüşmesine neden olacağı değerlendirilen yerleşmelerde, yoğunluk değerlerinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarında yeniden ele alınarak azaltılabilir.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:

1. Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.
2. Onaylı imar planlarında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak ayrılan alanlarda, mevcut imar planı koşulları geçerlidir. Bu plan ile önerilen ve alt ölçekli planları yapılacak konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Küçük Sanayi Alanları:

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.
2. 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.
3. Küçük sanayi alanlarına ilişkin yapılaşma kuralları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Ağaçlandırılacak Alan:

1. Kentsel açık ve yeşil alan sisteminin önemli parçaları olarak ele alınan bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile eğim, jeolojik yapı, taşkın önlemi, ıslah, yerleşme çevresi yeşil kuşak oluşturulması vb. amaçlarla ağaçlandırılması önerilen alanlardır. Bu alanlarda orman ağaçları ile ağaçlandırma esastır.
2. Kamu mülkiyetindeki ağaçlandırılacak alanlarda yapı yapılamaz. Özel mülkiyete konu parsellerde tarımsal faaliyet sürdürülebilir. Bu alanlarda ve tarım/hayvancılık amaçlı kullanıma kiralanması uygun bulunan kamu arazilerinde, alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı: Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Akaryakıt Şarj ve Servis İstasyonu Alanları:

1. Mevcut alt ölçekli imar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda; onaylı imar planlarının yapılaşma koşulları geçerlidir. Ancak onaylanacak yeni akaryakıt ve servis istasyonu imar planlarında; alan büyüklüğü 5000 m²'yi, Emsal:0.30'u geçemez. Diğer yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

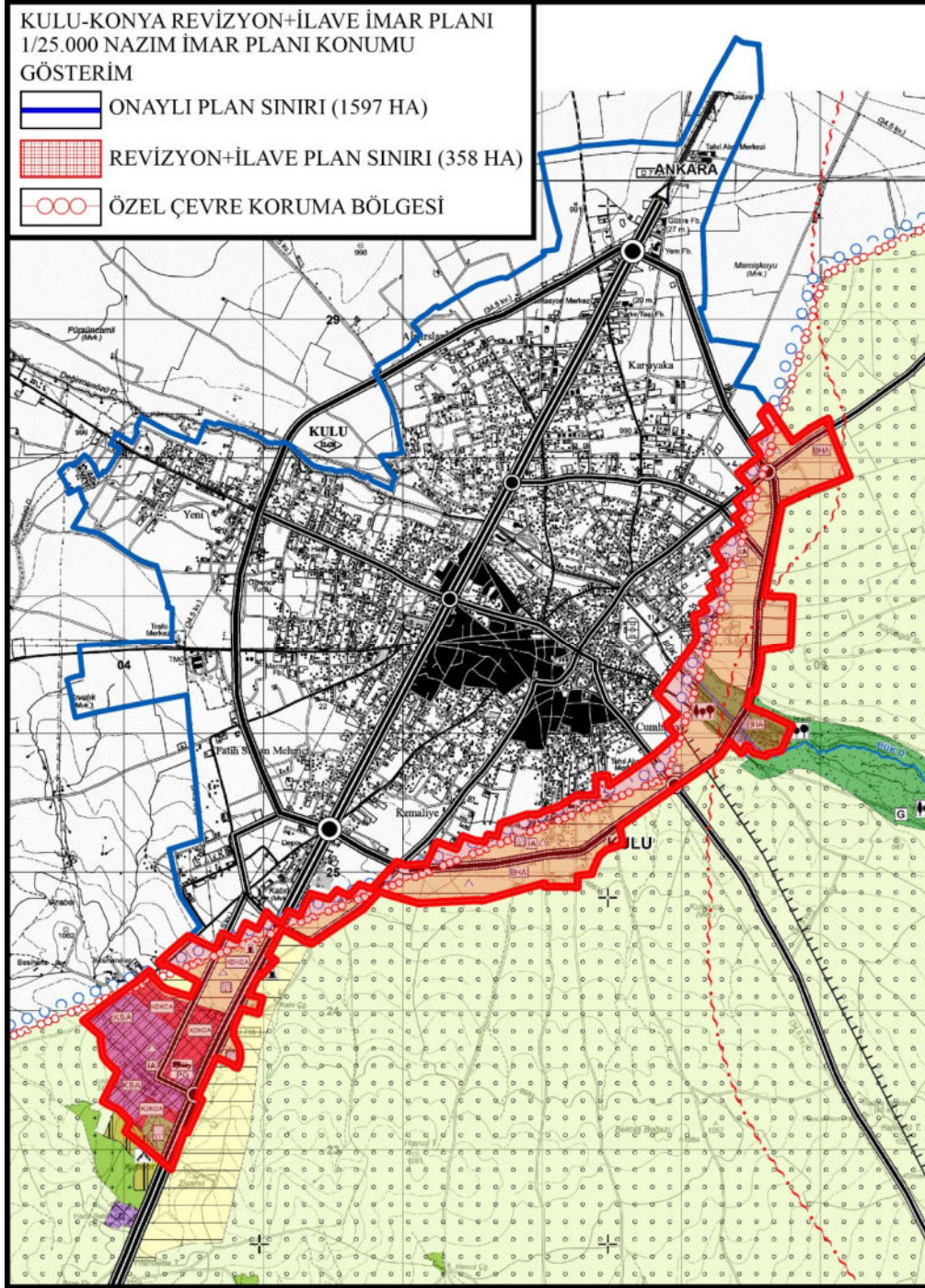
Bölgesel Rekreatasyon Alanı: Bu alanlarda, ekolojik turizm, tarım ve hayvancılık vb. faaliyetler yapılabilir. Bu alanlar içinde kalan vadi alanında tahribat, kirlilik yaratacak hiçbir faaliyet yapılamaz.

1. Bu bölgede bulunan yerleşimlere ilişkin yapılaşma koşulları alanın topoğrafik yapısına, jeolojik, jeomorfolojik ve hidrojeolojik özelliklerini dikkate alarak alt ölçekte yapılacak olan bölgesel rekreatasyon alanı planıyla belirlenecektir.
2. Alt ölçekli imar planları onaylanıncaya kadar "Mevsimlik Kırsal Kullanım Alanları" için belirlenmiş yapılaşma koşullarına uyulur.

Belediye Hizmet Alanı:

1. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.
2. Alt ölçekli planı bulunan alanlarda, konut, ticaret, küçük sanayi, sanayi, vb. kentsel kullanım alanları içinde düzenlenmiş belediye hizmet alanları ile bu plan ile düzenlenmesi öngörülen belediye hizmet alanları planda sembol ile gösterilmiş, alan gösterimi yapılmamıştır. Sembol gösterimi yapılan belediye hizmet alanlarının büyüklükleri, ihtiyaçlar doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında belirlenecektir. Bu planda sembol gösterimi olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni belediye hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

3. Alt ölçekli planlarda düzenlenmiş belediye hizmet alanlarının korunması esastır. Ancak, yerleşmenin ihtiyacının üstünde planlanmış alanlar, alt ölçekli planlarda yerleşmenin ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına dönüştürülebilir.
4. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları uygulama imar planlarında belirlenecektir.



Şekil 9: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Kulu-Konya Revizyon İmar Planı Tuz Gölü Koruma Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri (Konum Şematiktir.)

2.2. Alt Ölçekli Plan Kararları (1/5000 ve 1/1000 İmar Planları)

2.2.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kulu ilçe merkezine ait revizyon imar planı 08-04-1999 tarih ve 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan bu revizyon imar planı içerisinde Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde kalan alanda bulunmaktadır. Ancak yapılan bu Revizyon İmar Planının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.2.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Kulu ilçe merkezine ait revizyon imar planı 08-04-1999 tarih ve 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan bu revizyon imar planı içerisinde Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde kalan alanda bulunmaktadır. Hazırlanan Planların plan açıklama raporu ve plan notlarına ulaşılammıştır.



Şekil 10:1999 Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. Fiziksel Yapı

3.1.1. İklim

Konya'da meteorolojik hizmetler 1929 yılında açılan Klimatoloji İstasyonu ile başlamıştır. Günümüzde Konya il merkezinde ve 11 farklı ilçede Konya Meteoroloji Bölge Müdürlüğü'ne veriler ileten istasyonlar bulunmaktadır. Kulu ilçesinde de Otomatik ve Klimatolojik (İklimsel) Gözlem İstasyonu bulunmaktadır. Konya İli, coğrafik konumu itibarıyla kuzey-güney doğrultusunda geniş bir alanı kapsayan Konya kapalı havzasında yer almaktadır. Bu nedenle değişik iklim özellikleri görülmektedir. Havzanın güneyi, kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen Akdeniz iklimi, orta ve kuzey kesimleri kışları soğuk, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklim; Karapınar ve çevresinde ise çöl iklimi hüküm sürmektedir. Yağışlar en çok kış ve ilkbahar aylarında görülür.

3.1.1.1. Rüzgâr

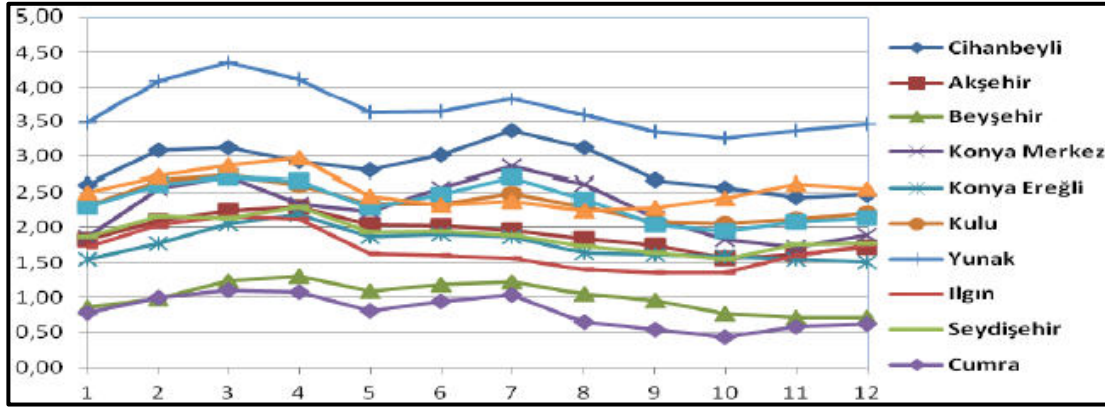
Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre Konya Merkez Kentte hâkim rüzgâr yönü kuzey-kuzeydoğudur. Konya İli, 1983-2013 periyoduna ait 30 yıllık aylık ortalama rüzgâr hızı ve yönü göz önüne alındığında en fazla esen rüzgârlar sırasıyla kuzey-kuzey doğu (NNE-4766), kuzey-kuzeybatı (NNW-3519) ve kuzey (N-3471) yönündedir.

Kulu İlçesine ait 30 yıllık ortalama rüzgâr hızı ve rüzgâr esme sayıları aşağıdaki tablolarda ayrı ayrı verilmiştir.

Tablo 3: Ortalama Rüzgâr Hızı (m/sec)

İstasyon (1983-2013)	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Kulu	2,31	2,65	2,74	2,59	2,34	2,33	2,48	2,29	2,08	2,05	2,12	2,20

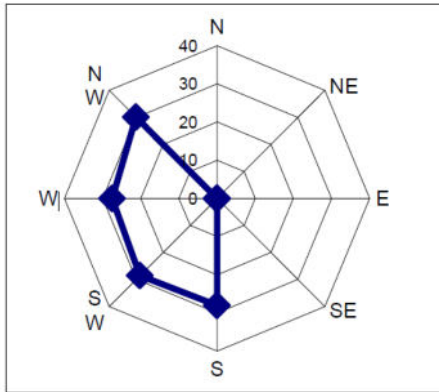
Konya İli ilçelerine ait 30 yıllık aylık ortalama rüzgâr hızı aşağıdaki grafikte değerlendirilmiştir.



Grafik 1:Konya İli 1983-2013 (30 yıllık) Periyoduna Ait Aylık Ortalama Rüzgâr Hızı

Rüzgâr, yatay hava hareketi olup, kirleticilerin taşınması, dağılımı ve seyrelmesinde önemli rol oynar. Rüzgâr hızı arttıkça kirlilik konsantrasyonu azalır. Kirleticiler rüzgârın estiği yönde hareket edip yayıldığı için rüzgâr yönü de önemlidir.

Kulu ilçesinde esen rüzgâr yönleri ve esme sayılarından elde edilen rüzgâr gülü aşağıda gösterilmiştir. Buna göre Kulu ve çevresinde hâkim rüzgâr yönünün Kuzeybatı olduğu, bunu güney rüzgârlarının izlediği görülmektedir.



Grafik 2:Kulu Meteoroloji İstasyonu Rüzgâr Gülü (m/sn)

3.1.1.2.Sıcaklık

Konya ili, coğrafik konumu itibariyle kuzey-güney doğrultusunda geniş bir alanı kaplamaktadır. Dolayısı ile değişik iklim özellikleri görülür ve sıcaklık dağılımı farklılık gösterir. Konya havzasındaki iklim iç kesimlerden havzanın sınırlarına doğru kurak iklimden yarı kurak iklime geçişlidir. Havzada yarı kurak iklim tipi hâkimdir. Konya ili içerisinde geniş düzlükler olmakla birlikte ovalar ve platolar arasında iklim elemanlarının değerlerinde farklılıklar olmaktadır. Yüksekliğe bağlı olarak sıcaklık düşmekte, yükseltilerde ise tamamen farklı olmaktadır.

Kulu İlçesi, 1983-2013 periyoduna ait 30 yıllık aylık ortalama sıcaklık değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 4:1983-2013 Yıllarına Ortalama Sıcaklıklar (°C)

İstasyon (1983-2013)	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Kulu	-1,47	-0,26	4,16	9,82	14,75	19,26	22,83	22,47	17,53	11,47	4,75	0,51

Konya iline ait 30 yıllık ortalama sıcaklık değeri 11,3°C iken Kulu ilçesine ait 30 yıllık ortalama sıcaklık değeri ise 10,48 °C'dir. Kulu ilçesinde, temmuz ayında ortalama sıcaklık 22,83°C'dir. Ocak ayında ortalama sıcaklık -1,47 °C civarındadır.

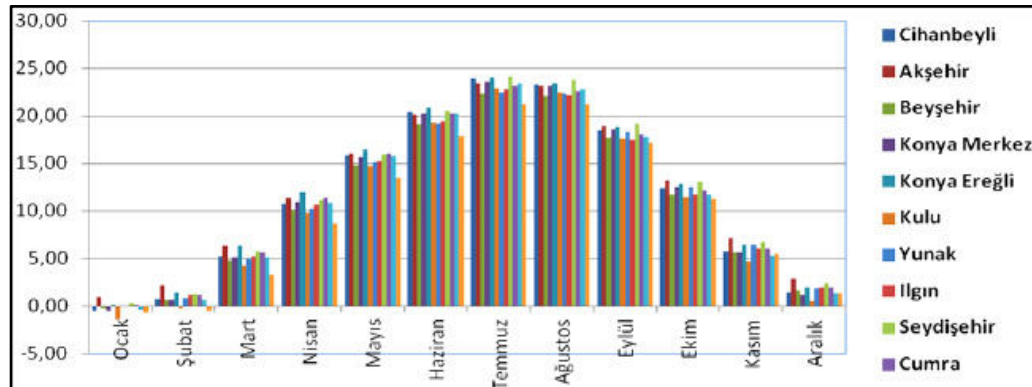
Kulu ilçesindeki gözlem istasyonundan alınan 1983-2013 yıllarına ait (son 30 yıllık) aylara göre ortalama maksimum sıcaklık değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5:1983-2013 Yıllarına Ait Ortalama Maksimum Sıcaklık Değerleri (°C)

İstasyon (1983-2013)	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Kulu	10,65	13,75	20,49	24,68	28,67	33,11	35,78	35,79	32,29	27,40	18,83	12,72

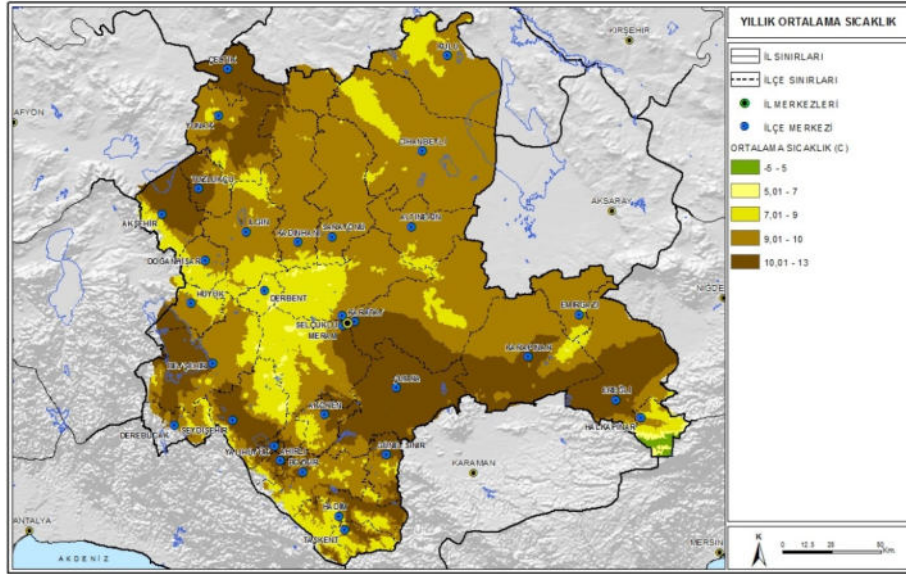
Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün verilerine göre, son 30 yıl baz alındığında maksimum sıcaklık ortalamasının en yüksek olduğu ay ağustos ayı olup sıcaklık 35,79°C dir. Maksimum sıcaklığın en düşük olduğu ay ise ocak ayı olup 10,65 °C dir.

Konya iline ait (30 yıllık) aylık ortalama sıcaklık değerleri aşağıdaki grafikte değerlendirilmiştir. Grafikte görüldüğü gibi Konya'da ocak en soğuk ay iken temmuz ve ağustos en sıcak aylardır.



Grafik 3:Konya 1983-2013 (30 yıl) Periyoduna Ait Aylık Ortalama Sıcaklık Değerleri

Konya Kapalı Havzası'na ilişkin Konya Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nden 2013 yılında elde edilen verilere dayanarak Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılım Haritası hazırlanmıştır. Buna göre Kulu ilçesi ve çevresindeki alanlar, il sınırları içinde yıllık ortalama sıcaklığın yüksek ve orta seviyelerde seyrettiği bölgeler arasında bulunmaktadır. İl sınırları içinde ova kesimlerinde yükselen ortalama sıcaklık, dağlık kesimlerde ve yüksek plato kesimlerde daha düşük seyretmektedir.



Şekil 11:Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılım Haritası

3.1.1.3.Nispi Nem Değerleri

Konya il genelinde bağıl (nispi) nem oranları temmuz ve ağustos aylarında en düşük değerlerde oluşurken, aralık ve ocak aylarında ise en yüksek değerlere ulaşmaktadır. Nispi nemin yüksek olduğu aylarda sisli günler daha fazladır.

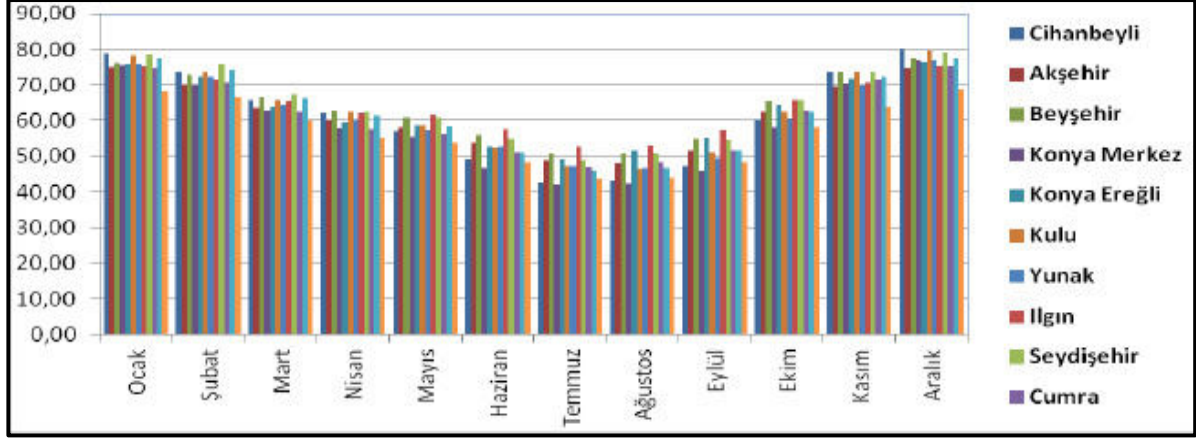
Kulu ilçesine ait 1983-2013 (30 yıllık) periyoduna ait aylık Nispi Nem değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 6:Ortalama Nispi Nem

İstasyon (1983- 2013)	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Kulu	78,4 1	73,86	65,76	62,39	58,85	52,57	47,29	46,35	50,99	62,35	73,67	79,64

Konya iline ait (30 yıllık) aylık ortalama Nispi Nem değerleri aşağıdaki grafikte değerlendirilmiştir. Konya'daki nispi nem oranları ile Kulu ilçesindeki nispi nem oranlarındaki hareket tüm il genelinde birbirine paralel olarak devam etmektedir.

Kulu ilçesinde nispi nem 79.64 değeri ile aralık ayında en yüksek değere ulaşırken, bahar ve yaz aylarına doğru bu oranlar azalmakta, ağustos ayında 46,35 ile en düşük değerlere ulaşırken, eylül ayı sonrasında aralık ayına kadar yeniden yükselmektedir.



Grafik 4:Konya İli 1983-2013 Periyoduna Ait Aylık Ortalama Nispi Nem Değerleri

3.1.1.4.Buharlaştırma

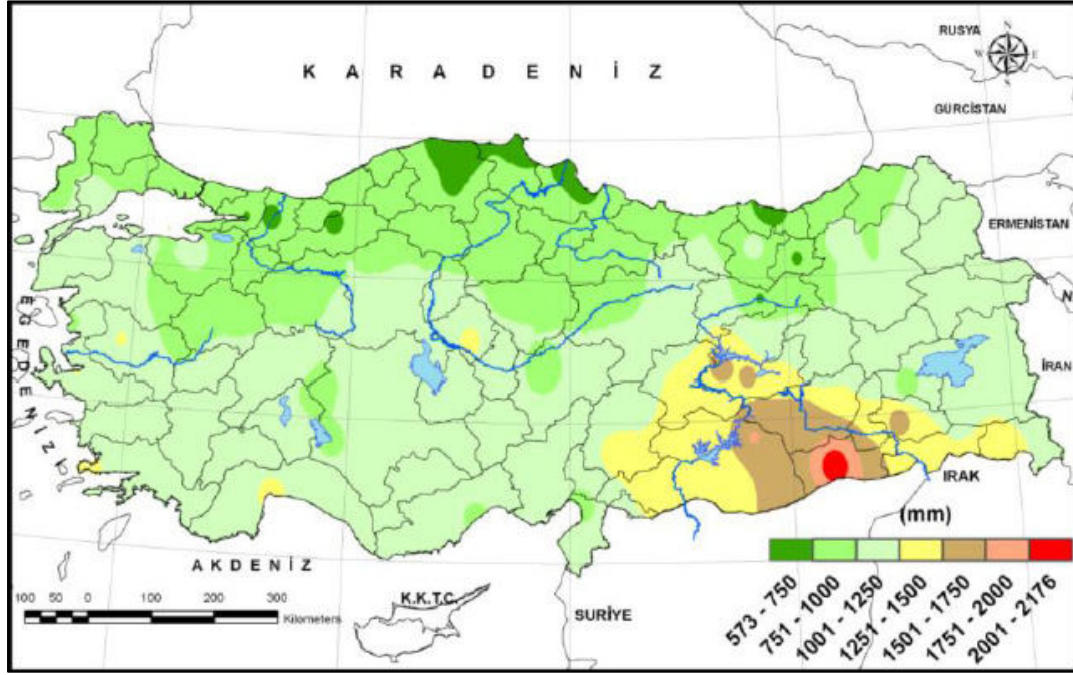
Konya Merkez Kente yönelik ortalama aylık toplam buharlaştırma miktarları 42 yıllık uzun dönem verileri kullanılarak, ortalama buhar basıncı değerlerinin aylara göre dağılımı 37 yıllık uzun dönem verileri dikkate alınarak aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo 7:Konya Merkez Ortalama Aylık Toplam Buharlaştırma Miktarları (mm)

Aylar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
42 Yıllık	-	-	-	93,6	160,1	213,3	268,9	248,7	175,8	101,3	16,4	0,5

Tablo 8:Konya Merkez Ortalama Buhar Basıncı (mb)

Aylar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık Ort.
37 Yıllık	4,8	4,8	5,6	7,4	9,7	11,0	11,9	11,8	9,8	8,3	6,5	5,3	8,1



Şekil 12: Uzun Yıllar Verilerine Göre (Mayıs-Ekim) Toplam Buharlaşma Haritası

3.1.1.5. Yağışlar

Konya'da iklim karasaldır. Karasal iklimin özelliklerinden olan soğuk ve yağış, kış ve ilkbahar aylarında etkilidir. Kış aylarında kar ve yağmur, bahar aylarında ise sağanak yağmur ve gök gürültülü sağanak yağışlar ve dolu görülür. Kulu İlçesi, 1983-2013 (30 yıllık) periyoduna ait aylık toplam yağış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

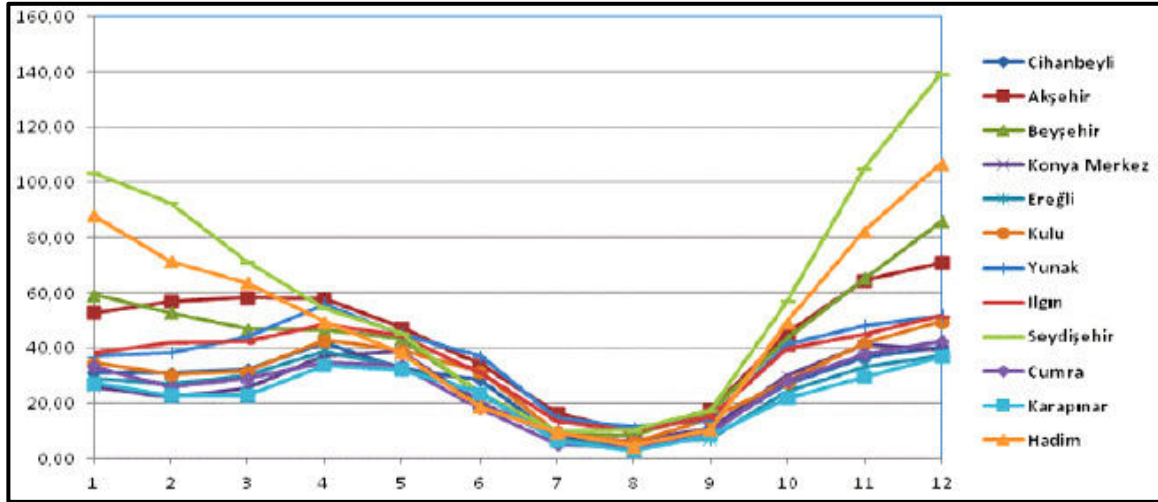
Tablo 9: Toplam Yağış Miktarı (mm)

İstasyon (1983-2013)	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Kulu	35,6	31,3	32,6	44,3	40,5	32,5	9,5	6,0	14,3	27,8	41,7	49,6	365,7

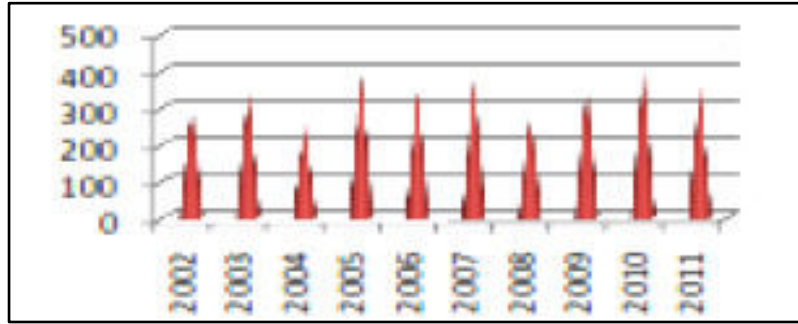
Konya İli ilçelerine ait 1983-2013 (30 yıllık) aylık toplam yağış değerleri aşağıdaki grafikte değerlendirilmiştir. Görüldüğü gibi Konya'daki aylık toplam yağış değerleri, Aralık ve Ocak ayı en yüksek, Temmuz ve Ağustos aylarında ise en düşük değerlere sahiptir. Kulu'da ilçesinde ise aylık toplam yağış değerleri, Aralık ve Nisan ayı en yüksek, Temmuz ve Ağustos aylarında ise en düşük değerlere sahiptir. Yukarıdaki tablolardan da görüldüğü gibi Kulu İlçesinde 30 yıllık ortalama toplam yağış değeri 365,7 mm'dir.

Konya İli ilçelerine ait 30 yıllık rasatlara dayalı olarak hazırlanmış, aylık toplam yağış miktarı aşağıdaki grafikte değerlendirilmiştir.

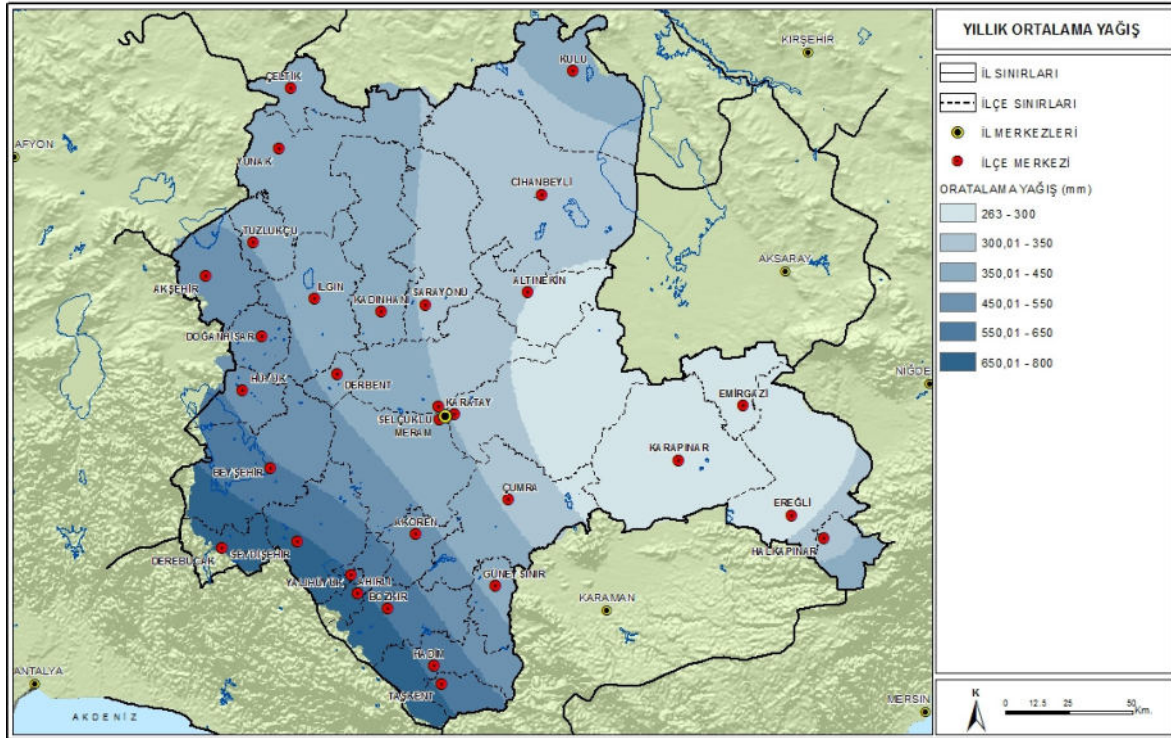
KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Grafik 5:Konya İli 1983-2013 Periyoduna Ait Aylık Toplam Yağış Değerleri



Grafik 6:Kulu İlçesi Yıllık Yağış Miktarları (mm)



Şekil 13:Yıllık Ortalama Yağış Dağılım Haritası

3.1.2. Bitki Örtüsü

Konya ilinde, bulunduğu coğrafyanın özelliklerinden dolayı genelde karasal iklim şartları hüküm sürmektedir. Ancak yükseltinin iklim elemanlarından sıcaklık ve yağış üzerindeki etkileri de farklı olmuştur. Bu özellik ova tabanları ile dağlık ve yüksek kesimlerdeki bitki örtüsünü de farklılaşmasına etki etmiştir. Yükseltiye bağlı olarak ova tabanında bozkırlar, yükseltilerde de ormanlar yer almaktadır. Ancak tuzlu ve acı sulu göllerin çevresinde jeolojik yapıya bağlı olarak meydana gelen tuzlu ve çorak topraklarda ise Halofitler yer alır. Ova tabanlarındaki iklim, toprak ve jeomorfolojik özelliklerin etkileri floraya yansımıştır.

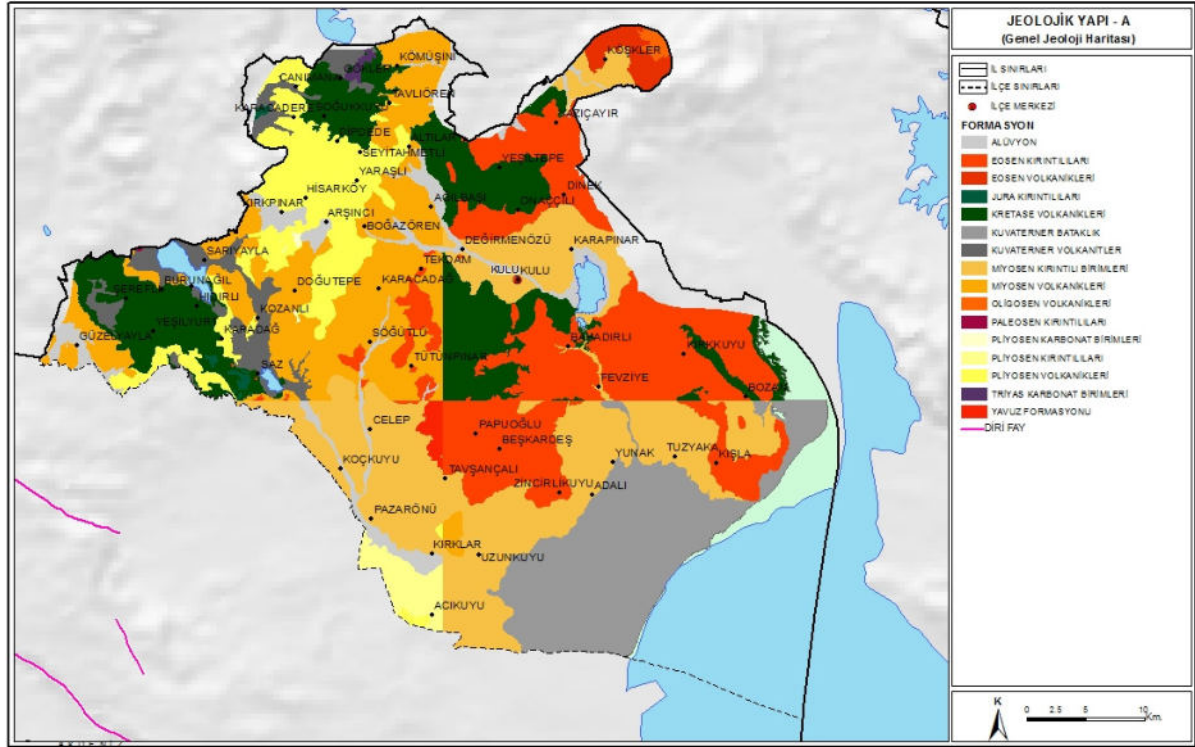
Ayrıca; ilk çağlardan itibaren insanlar tarafından, çeşitli sebeplerle tahrip edilmiş orman sahalarının yerinde de Antropojen Bozkırlar (stepler) oluşmuştur. Stepelerin arasına serpilmiş çalı formasyonları görülmüştür. Ova kenarlarından itibaren çalılık formasyonlardan sonra ormanlara geçilir. Konya ilindeki ormanlarda, karaçam, ardıç, titrek, kavak, sedir, köknar, Lübnan Sediri, mavi sedir, kasnak meşesi, saçlı meşesi mazi meşesi, tüylü meşe, fındık, palamut meşesi ve plantasyonla gelen sarıçam türleri görülmektedir.

Kulu ilçesinde toplam işlenen alanın %57,87'sini kuru tarım alanları oluşturmaktadır. İlçede işlenen alanın %58,44'ü tarla arazileri, %0.10'u bağ-bahçe alanından oluşmaktadır. Kulu ilçesinde mera alanları %24,50, çayır alanları %4,56 oranında yer almakta olup, ilçede orman alanı bulunmamaktadır.

3.1.3. Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular ve Taşkın Durumu

3.1.3.1. İlçe Geneli

Konya il sınırları içerisinde kalan alan, Türkiye'nin Ana Tektonik Üniteleri'nden Orta Anadolu Birliği'nin güney kesimi ile Toros Birliği'nin orta kesiminde kalmaktadır. Toros Birliği farklı çökelme ortamlarını yansıtan ve geç Kretase Paleosen (ikinci zaman sonu dördüncü zaman başlangıcı) döneminde gelişen sıkışma kuvvetleri ile üst üste bindirilmiş kütlelerden meydana gelmektedir. Konya il sınırları içine giren alanda bunlardan Bozkır Geyik dağı ve Aladağ kütleleri gözlenmektedir.



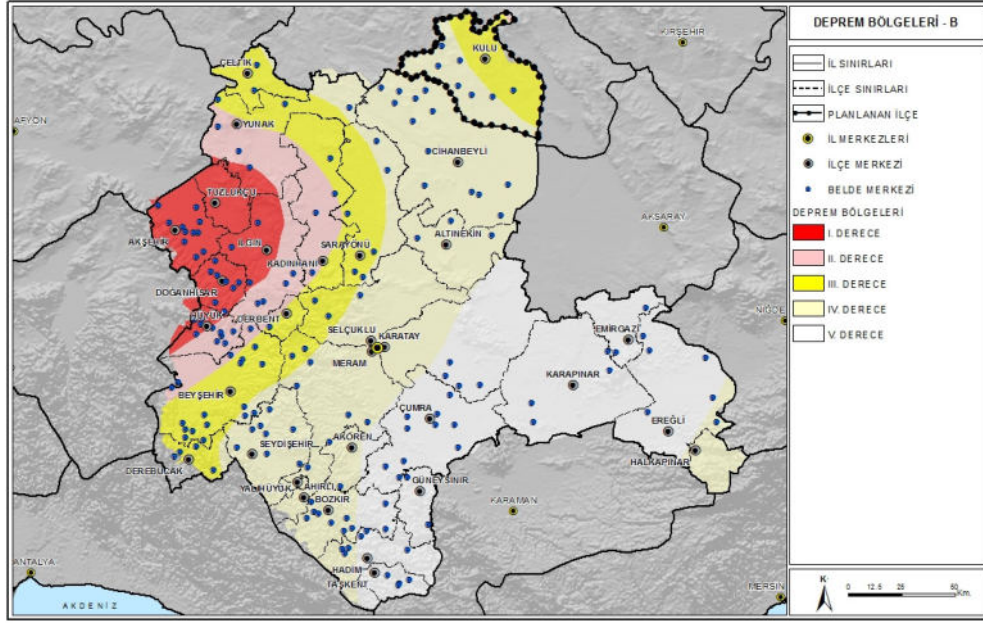
Şekil 14: Genel Jeolojik Yapı

Konya ve çevresi Geç Miyosen (10 milyon yıl) Pliyosen döneminde blok faylanmalarla çökmeye başlamış daha sonra bu ortamda bugün de kalıntılarını gördüğümüz (Akgöl ve Hotamış Gölü) büyük bir göl oluşmuştur. Bu göl, karasal ve gölsel sedimanlar ile doldurularak bugünkü ovalardan Ereğli, Karapınar, Cihanbeyli, Kulu, Sarayönü, Kadınhanı, Konya merkez ve çevre ilçeler ile Çumra Ovaları oluşmuştur.

Kulu ilçe alanı genelinde, Orta Eosen yaşlı Çayraz formasyonu (Teç), Miyosen-Pliyosen yaşlı İnsuyu Formasyonu (Tmi), Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) formasyonlarına ait birimler gözlenmektedir.

Kulu ilçe alanının %18,56'lık kısmını Miyosen Kırıntılı Birimler oluştururken, %16,27'lik kısmını da Eosen Kırıntılıları, %11,94'lük kısmını Kretase Volkanikleri, %11,93'ünü Miyosen Volkanikleri, %11,86'sını Göl, %10,23'ünü Kuvaterner Bataklık, %7,17'sini Pliyosen Volkanikleri, %3,45'ini Kuvaterner Volkanitleri, %3,24'ünü Alüvyonlar oluşturmaktadır. Alanın geriye kalan %3,1'ini ise Pliyosen Kırıntılıları, Eosen Volkanikleri, Yavuz Formasyonu, Oligosen Volkanikleri, Jura Kırıntılıları, Triyas Karbonat Birimleri, Pliyosen Karbonat Birimleri ve Paleosen Kırıntılıları formasyonlarından oluşmaktadır.

İnceleme alanında 7269 sayılı yasa gereği, afete maruz bölge kararı ve yapılaşma yönünden alınmış herhangi bir yasaklı alan kararı bulunmamaktadır. Yasa kapsamında değerlendirilebilecek su baskını riski de bulunmamaktadır.

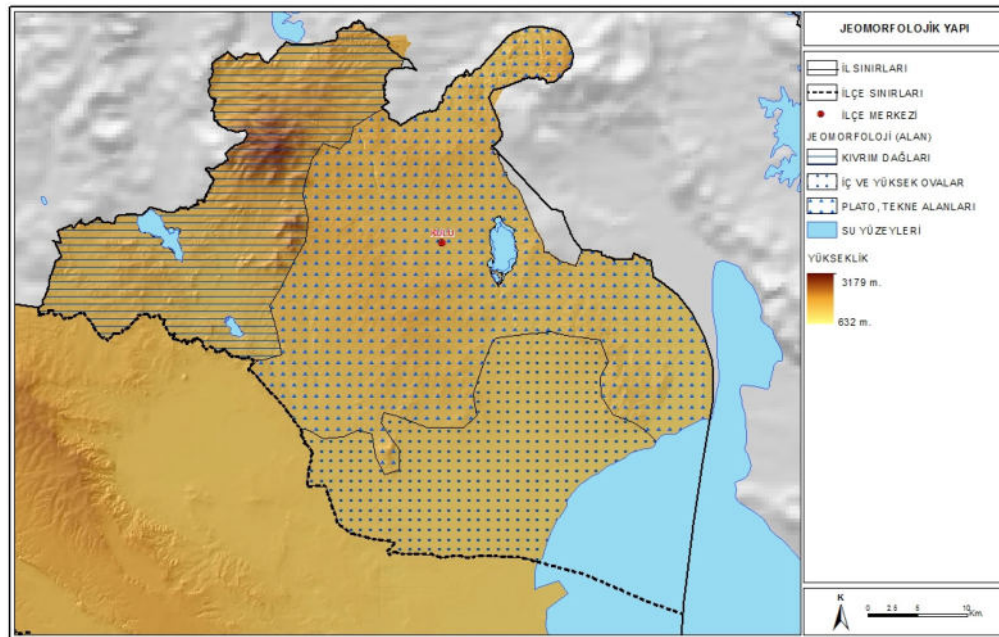


Şekil 16: Konya İli Deprem Bölgeleri Haritası

3.1.3.3. Jeomorfolojik Yapı

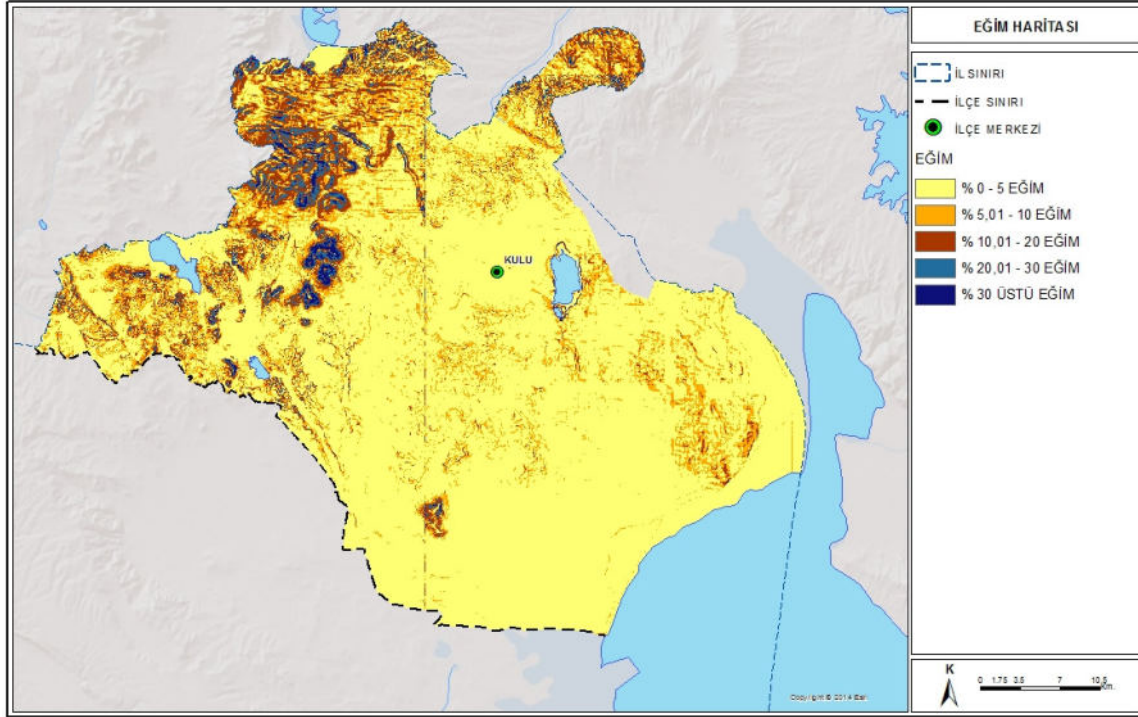
Kulu ilçe topraklarının büyük bir kısmını plato, tekne alanları oluşturmaktadır. İlçe sınırlarının Ankara ili ve Cihanbeyli ilçesi ile sınırı oluşturan bölümünü kıvrım dağları oluşturmaktadır. Cihanbeyli ilçesinin kuzeydoğusu ile sınır oluşturan bölümde ise iç ve yüksek ovalar yer almaktadır. Kulu ilçe sınırları içindeki alanların jeomorfolojik yapısına ilişkin harita aşağıda verilmiştir.

İlçe toplam alanının %44,75'ini plato ve tekne alaları, kıvrım dağları %24,09'unu, iç ve yüksek ovalar %20,96'sını ve su yüzeyleri %9,96'sını oluşturmaktadır.



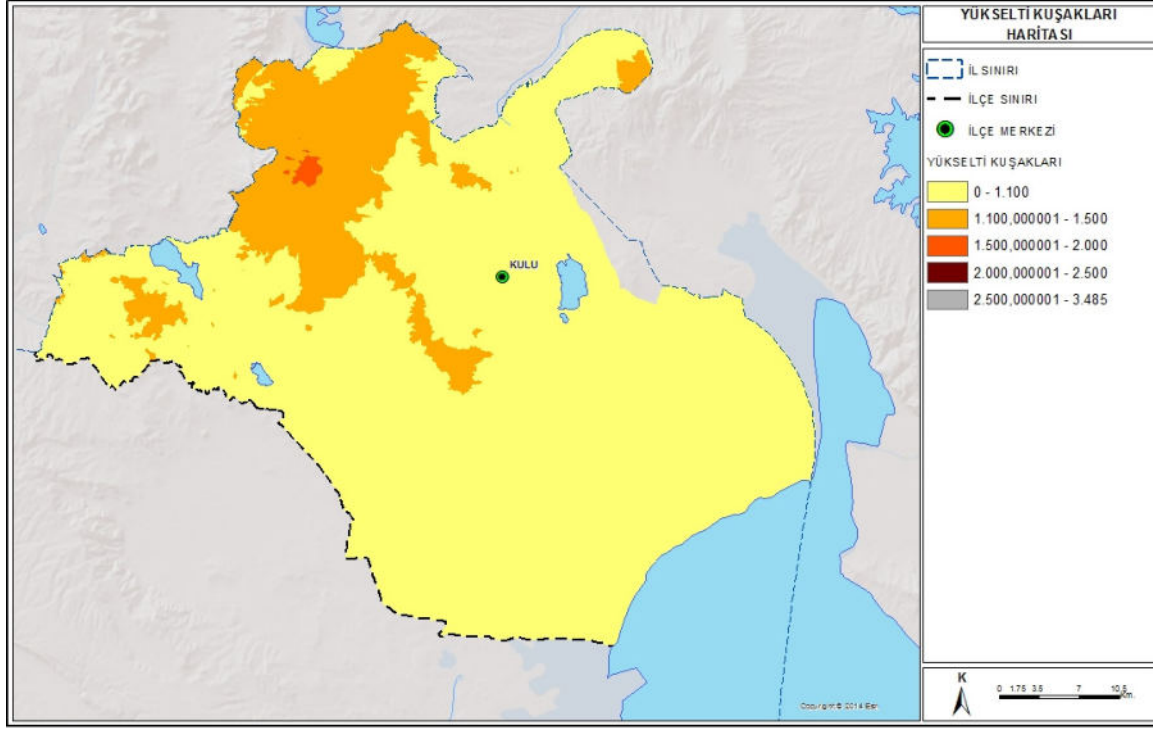
Şekil 17: Kulu İlçesi Jeomorfolojik Yapı Haritası

İlçe sınırları içindeki alanların eğim düzeylerine ilişkin yapılan analiz çalışmalarında, eğim değerleri %0-5, %5,01-10, %10,01-20, %20,01-30 ve %30,01 üzeri olmak üzere gruplandırılmıştır.



Şekil 18:Kulu İlçesi Eğim Haritası

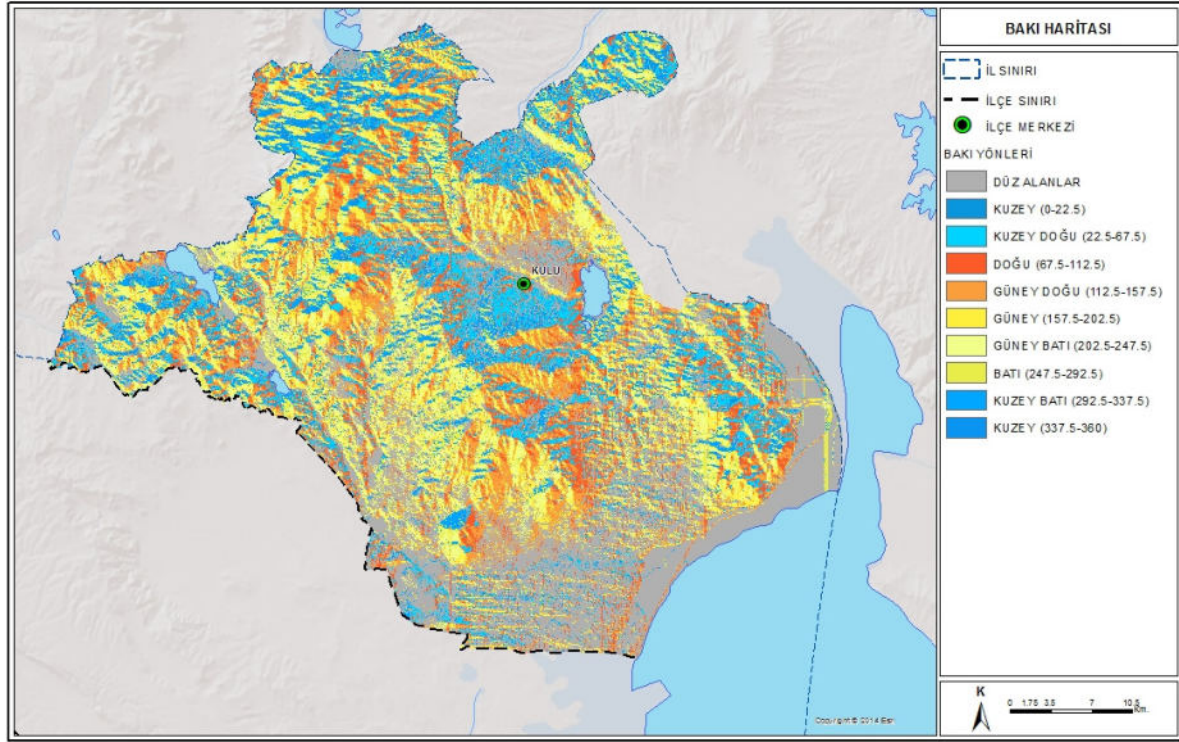
Kulu ilçe sınırları içinde kalan alanların yükselti kuşaklarına göre dağılımı incelendiğinde, ilçe sınırları içindeki yükseltilerin 600 metre ile 2000 metre arasında değiştiği belirlenmiş ve yükseltilere ilişkin analiz çalışması yapılmıştır. Kulu ilçesinde yüksekliği 1100 metreye kadar olan alanlar ilçe topraklarının yaklaşık %85'ini oluşturmaktadır. Denizden yüksekliği 1.100 metre ile 1500 arasında olan alanlar toplam içerisinde yaklaşık %14,45 ile ikinci sırayı almaktadır. Yüksekliği 1500 metre ile 2000 arasında olan alanlar ise toplam içerisinde yaklaşık %0,23 ile üçüncü sırayı almaktadır.



Şekil 19:Kulu İlçesi Yükselti Kuşakları Haritası

Kulu ilçe sınırları içindeki farklı yönler bakı veren eğimli alanlarının bakı yönlerine ilişkin de analiz çalışması gerçekleştirilmiş ve yapılan analiz sonuçları da haritalandırılmıştır.

Yapılan çalışmaya göre ilçe bütününe %33,69'unu düz alanlar, %11,25'ini güneydoğu yönelimli alanlar, %9,90'ını güneybatı yönelimli alanlar, %9,83'ünü güney yönelimli alanlar, %9,06'sını kuzeydoğu yönelimli alanlar, %8,88'ini doğu yönelimli alanlar, %7,16'sını batı yönelimli alanlar ve %5,86'sını kuzeybatı yönelimli alanlar ve %4,13'ünü kuzey yönelimli oluşturmaktadır.



Şekil 20:Kulu İlçesi Bakı Yönleri Haritası

3.1.3.4.İlçe Merkezi Jeolojik Durum

Kulu ilçe merkezine ait “Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu” Konya Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 27.09.2016 tarihinde onanmıştır. Söz konusu raporda yer alan ve nazım imar planı çalışmasına konu olan Kulu ilçe merkezinin jeolojik ve jeoteknik durumunu tanımlayan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

3.1.3.3.1. Jeomorfoloji

Jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmasının inceleme alanı ve çevresi; Kulu ilçe merkezinde, onaylı imar planı bulunan alanların tamamını kapsamaktadır. Düz ova niteliğinde olan inceleme alanının topoğrafik eğimi düz ve düze yakındır. Eğim düzeyi %5’in altındadır.

3.1.3.3.2. Jeoloji

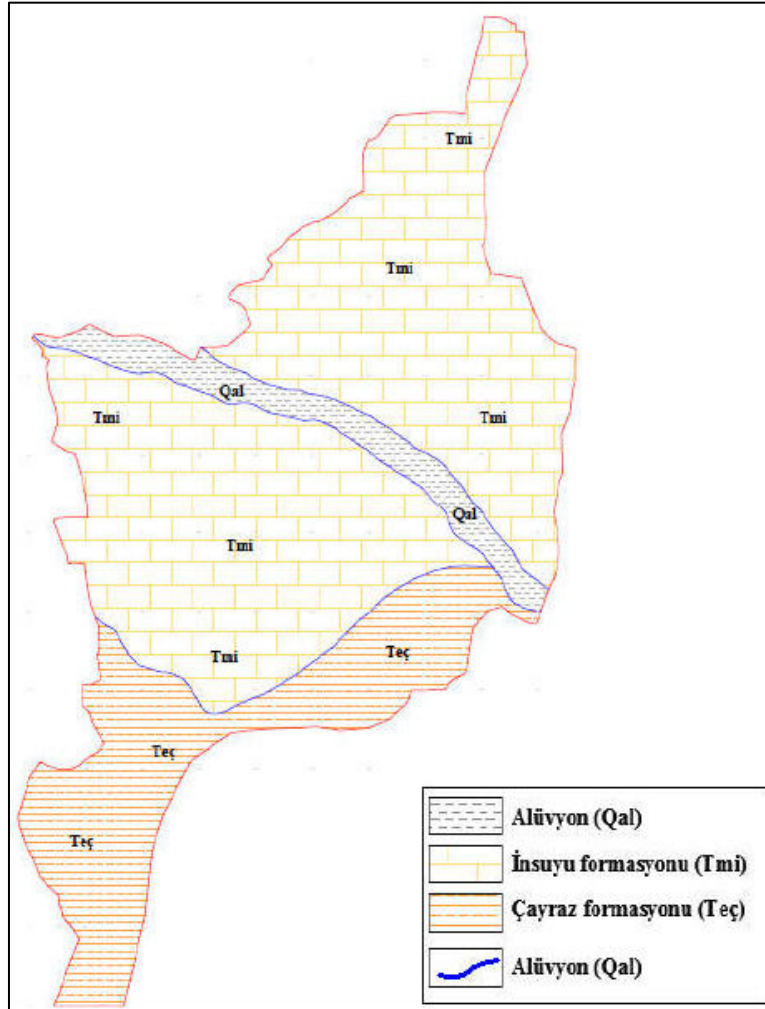
Kulu ilçe merkezinde, onaylı imar planı bulunan ve nazım imar planı revizyonu çalışmasına konu olan alan ve civarının genel stratigrafik dizilimi yaşlıdan gence doğru aşağıdaki gibidir.

Çayraz Formasyonu (Teç); Genellikle çakıltası, kumtaşı, şeyl, çamurtaşı ardaalanmasından meydana gelmektedir. Formasyon üzerinde yapılan Sk-57-63 -64 -65 -68- 69- 70 -72-73-74 sondaj kuyularında üst kısımlarının tamamen ayrıştığı ve rezüdiel zemin özelliği kazandığı belirlenmiştir. Kumlu silt, siltli kil, siltli kum, kumlu çakılların kalınlığı 15 m bulmaktadır. Sk-75-76-77-78-79-80 -81-82 -83 sondaj kuyularında bazılarının rezüdiel zon

geçildikten sonra bazılarında da direk olarak zayıf dayanımlı çok kırıklı kumtaşı birimine girdiği gözlenmektedir.

İnsuyu Formasyonu (Tmi); Beyaz –gri renkli marn ve kil ara katmanlı kireçtaşları temsil edilmektedir ve oldukça geniş bir yayılım sunmaktadır. İnsuyu formasyonu karbonat çökellerinin yoğun olduğu bir göl ortamının ürünüdür (Özcan ve diğerleri, 1990). Formasyon üzerinde yapılan Sk 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22- 23-24-25-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-47-48-49-50-51-52-53- 54-55-56-59-60-61-62-67-71 sondaj kuyularında üst kesimlerinin tamamen ayrıştığı ve rezidüel zemin özelliği kazandığı belirlenmiştir. Düşük plastisiteli silt, düşük plastisiteli kil, siltli kum, kumlu silt, siltli kil,kumlu çakıl kalınlığı 15 metreyi bulmaktadır.

Alüvyon (Qal); Alüvyon üzerinde yapılan Sk-26-36-46-58-66 sondaj kuyularında, çakıllı kumlu silt, çakıllı siltli kum, az siltli kil, siltli kum şeklinde gözlenmektedir.



Şekil 21:Jeolojik Formasyon Haritası

Yapısal Jeoloji

Paleozoyik ve Mesozoyik yaşlı birimler bölgede etkili olan tektonik kuvvetler yüzünden yoğun kıvrımlı kırıklı yapı kazanmışlar ve deforme olarak metamorfizma geçirmişlerdir. Birimlerin stratigrafik gelişimi, gözlenen uyumsuzluklar ve tektonik yapılar, yöredeki kayaların Kimmeriyen (Eren ve diğ., 2004), Alpin ve Neo-tektonik hareketlerden etkilendiklerini göstermektedir. Paleozoyik yaşlı birimlerde Paleotetis okyanusunun kapanmasına bağlı olarak gelişen Kimmeriyen orojenezinin izleri gözlenirken; Mesozoyik yaşlı birimler, Neotetis okyanusunun kapanmasına bağlı olarak gelişen Alpin orojenezi ile deforme olmuşlardır. Bu Paleo-tektonik döneme ilişkin hareketlerden sonra, inceleme alanı Miyosen – Güncel zaman aralığında Neo-tektonik hareketlerden etkilenecek faylı-bloklu bir yapı kazanmıştır. Bölgede Paleo-tektonik hareketlerin izleri Paleozoyik ve Mesozoyik yaşlı birimlerde açık bir şekilde kendini gösterirken, Neojen yaşlı genç birimler daha az deforme olmuşlardır.

İnceleme Alanının Jeolojisi

İnceleme alanında açılan temel sondaj çalışmaları, arazi gözlemleri, jeofizik çalışmalar ve literatür araştırması sonucunda; sahanın genelinde, Orta Eosen yaşlı Çayraz formasyonu (Teç), Miyosen-Pliyosen yaşlı İnsuyu Formasyonu (Tmi), Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) formasyonlarına ait birimler gözlenmektedir.

Yeraltı Suyu Durumu

İnceleme alanının genelinde yapılan araştırma sondajları sırasında 1.50-13.00 metre derinlikleri arasında yeraltı suyuna rastlanılmıştır.

Doğal Afet Tehlikelerinin Değerlendirilmesi

İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamına girebilecek heyelan, akma ve kaya düşmesi, su baskını riski, çığ düşmesi gibi doğal afet riski beklenmemektedir. 7269 sayılı yasa gereği yerleşim açısından alınmış herhangi bir yasak kararı bulunmamaktadır. Yapılacak yapıların projelendirilmesi aşamasında Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

Bölgenin Deprem Tehlikesi ve Risk Analizi

İnceleme alanı 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre III. Derece Deprem Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının yerleşim yerlerinde yapılan yapılar hakkındaki yönetmeliğinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle yapılacak yapıların projelendirilmesi aşamasında, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının "Deprem

Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin aynen uygulanması gerekmektedir.

Aktif Tektonik

Çalışma alanına en yakın ve atımı fazla olan ayrıca hala aktif olduğu düşünülen fay Koçhisar-Aksaray fayıdır. Sultaniye ovasını doğudan ve batıdan sınırlayan yaklaşık K-G yönlü faylar bölgenin en genç fayıdır. Eğim atımlı normal fay olan bu iki fay Pliyosen-Kuvaterner başlangıcında aktif olmuştur. Bu fayların dışında ova içi açılma çatlakları söz konusudur. Bunlardan en önemlisi Karaman-Karadağ-Karapınar volkanitleri, Hasandağı-Erciyes volkanitlerine yol veren Karadağ-Erciyes hattında uzanan çatlak sistemidir. Çalışma sahasının yaklaşık 50-60 km kuzeyinde Akşehir fayı görülmektedir.

Sıvılaşma Analizi ve Değerlendirme

Yapılan araştırma sondajları sırasında 1.50-13.00 metre derinlikleri arasında yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Sk-1-2-3-9-17-18-28-33-30-34-35-39-41- 42-45-46-47-51-52-53-55-57-58-61-62-64-65-66-67-68-69-74 sondaj kuyularında da SptN değerlerinin düşük olması ve yeraltısuyu seviyesinin 1.50-9.00 m. arasında çıkması sebebiyle sıvılaşma riski analiz edilmiş sıvılaşma riskinin bulunmadığı loglarda verilmiştir.

Sıvılaşma analizi sonucunda sahada tespit edilen bütün jeolojik tabakalarda sıvılaşma olmadığı tespit edilmiştir. Sahada alınan Sis-2-3-4-5-6-7-9-10-13-15-16-17-18-19- 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50 lokasyonlarında yeraltı suyu olmaması ve sıvılaşabilir birimlerin bulunmamasından dolayı bu serimlerde sıvılaşma beklenmemektedir.

Zemin Büyütmesi ve Hâkim Titreşim Periyodunun Belirlenmesi

İnceleme alanında zemin hâkim titreşim periyot değerleri 0.25-0.84 sn değer almaktadır. Buna göre göreceli hâkim periyot değişimleri Ansal vd (2004) sınıflamasına göre çalışma alanı A; Düşük tehlike düzeyi sınıfına girmektedir. Önerilen büyütme değeri dikkate alınarak yapının temel ve boyut analizi yapılmalı ve depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

Kütle Hareketleri

İnceleme alanı ve yakın çevresinde aktif ya da potansiyel heyelan, akma ve kaya düşmesi vb. doğal afet tehlike ve riski bulunmamaktadır. İnceleme alanındaki eğimlere bakıldığında, %0-5, %5-10, arasında değişen eğim değerleri verdiği belirlenmiştir.

3.1.3.3.3. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi Jeoloji

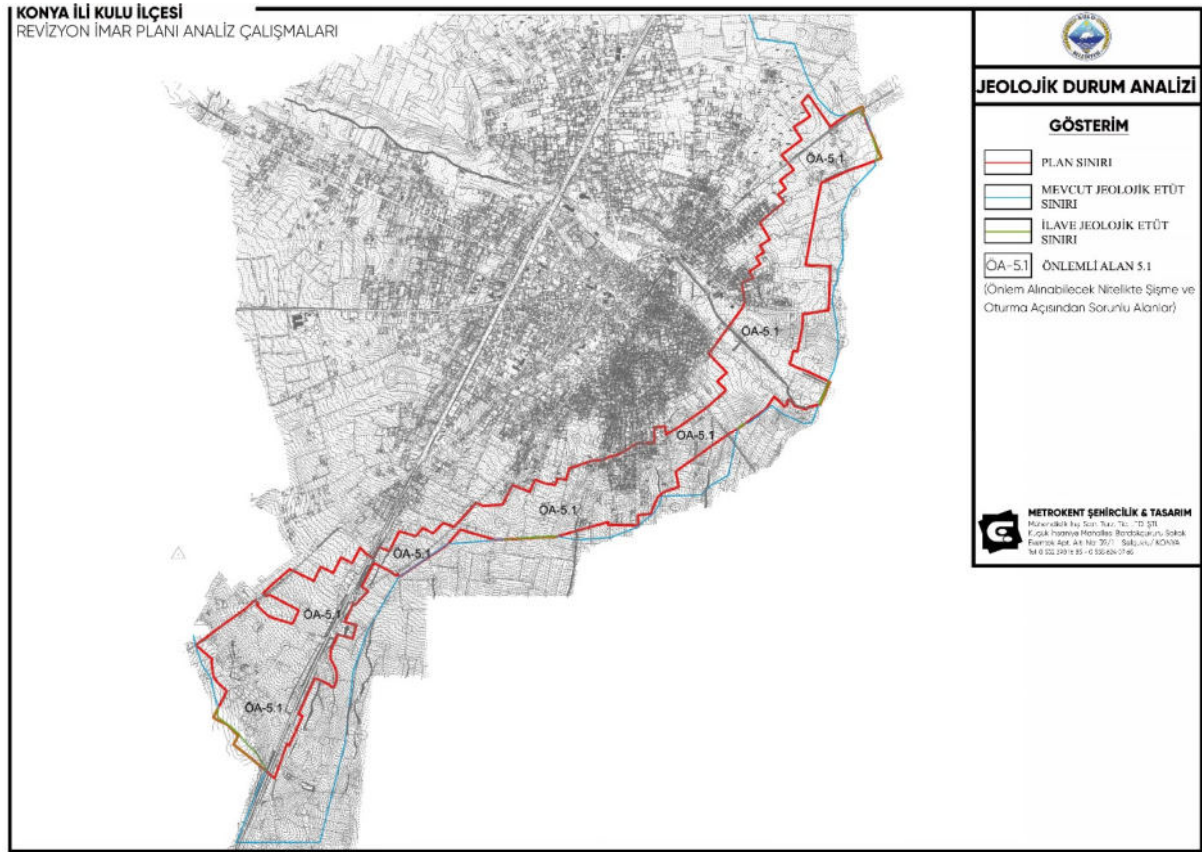
(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) (ÖA-5.1):

Jeoteknik açıdan önlem alınmadığı takdirde şişme, taşıma gücü gibi mühendislik sorunların oluşabileceği alanlardır. Önemli 5.1. olarak değerlendirilen kesimlerden taşıma gücü değerlerinin 3.54 kgf/cm² ile 12.14 kgf/cm² arasında değiştiği belirlenmiştir. Ayrıca Etüt alanı içerisinde yer yer şişme potansiyeli orta düşük birimlerin olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar Ö.A. 5.1. simgesi ile gösterilmiştir.

3.1.3.3.4.Sonuç ve Öneriler

1. İnceleme alanındaki eğimlere bakıldığında, %0-5, %5-10 arasında değişen eğim değerleri verdiği belirlenmiştir. Etüt sahasında güçlü bir akarsu, kaynak ve pınar bulunmamaktadır. Yapılan sondajlarda 1.50-13.00 metre derinlikleri arasında yeraltı suyuna rastlanmıştır.
2. İnceleme alanında gözlenen zemin türleri litolojik, fiziksel ve mekanik olarak incelenmiştir. İnceleme alanında yapılan temel sondaj çalışmalarından elde edilen veriler değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler sonucunda Etüt alanı genelinde gözlenen ince taneli zeminler Birleştirilmiş Zemin Sınıflama Sistemine göre (USCS) SM (Siltli kumlar)-ML (Düşük plastisiteli inorganik siltler ve siltli killer)-CL (Düşük plastisiteli inorganik killer)-GW (iyi derecelenmiş çakıl) sınıfındadır.
3. Sondaj kuyularından alınan örselenmemiş (UD) numuneler üzerinde, kayma mukavemeti parametrelerinin (C, Ø ve γ_n) tespiti için Kesme kutusu (CD) deneyi yapıp, analiz sonucuna göre zeminin sınır taşıma gücü hesaplanmıştır.
4. İnceleme alanı; Morfolojik (eğim), Jeolojik (litolojik), Doğal afet tehlikesi (deprem, heyelan, kaya düşmesi, taşkın vb.) bakımından incelenerek değerlendirilmiştir. Değerlendirme sonucu; jeoteknik açıdan önlem alınmadığı takdirde şişme, taşıma gücü gibi mühendislik sorunların oluşabileceği alanlar Önlemlili Alan 5.1 (ÖA5.1) olarak belirlenmiştir.
5. İnceleme alanında; Çakıllı kumlu silt, çakıllı siltli kum, az siltli kil, siltli kum, kireçtaşları ile çakıltaşı, kumtaşı, şeyl, çamurtaşı ardaalanmasından meydana gelen Çayraz formasyonuna ait kayaç birimleri gözlenmiştir. Yapılan sondajlarda 1.50-13.00 metre derinlikleri arasında yeraltı suyuna rastlanmıştır. Ancak yapılan hesaplamalara göre sıvılaşma riski bulunmamaktadır. Bu sebeplerden dolayı inceleme alanı zemininde sıvılaşma riski ve sıvılaşma problemi bulunmamaktadır.
6. Konya İli, Kulu İlçesinin İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd kapsamında, zeminin Dinamik-elastik parametrelerinin belirlemesi için 50 hatta (P ve S dalgaları) 60 metre açılımlı sismik kırılma, birimlerin litolojik ayrımlarının belirlenmesi 33 profil üzerinde Düşey Elektrik Sondaj ölçümleri gerçekleştirilmiştir. Bunun yanında 33 hat boyunca AB/2 50 metre rezistivite çalışması yapılmıştır.
7. Çalışma sahasından elde edilen verilerde, 1.Tabaka da (Vs) 143-288 m/sn, 2.Tabaka da (Vs) 248-896 m/sn aralığında değerler almaktadır. NEHRP-UBC tanımına göre, Sis-

- 44,Sis-45,Sis-46 profilleri “B, Kaya” ,diğer bütün profiller “C, Çok Sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya” ve “ D, Sert/Sıkı Zemin ” sınıfında bulunmaktadır.
8. TS EN 1998-1 (Eurocode 8) tanımına göre Sis-44,Sis-45,Sis-46 profilleri “A, Kaya ya da diğer kaya benzeri formasyonlar”, diğer bütün profiller “B, Çok Sıkı Kum, Çakıl ya da Çok Sert Killer” ve “C, Sıkı ya da orta sıkı kum, çakıl veya sert kil” grubuna girmektedir.
 9. Maksimum kayma modülü (Gmax) değerleri ve dinamik elastisite modülü (Ed) değerleri incelendiğinde genel olarak; bütün profillerde, 1.tabakanın “Çok Zayıf-Zayıf Zemin”, 2.tabaka ise “Orta-Sağlam” zeminler sınıfına girmektedir.
 10. Göreceli yer büyütme faktörü 0.0-2.5 aralığındadır. Zemin büyütmesi değerleri Ansal Vd. (2004) sınıflamasına göre incelendiğinde; Sahanın tamamına yakını zemin büyütmesi açısından A; Düşük tehlike düzeyi sınıfına girmektedir.
 11. İnceleme alanında zemin hâkim titreşim periyodu 0.25-0.84 sn değerleri arasında değişmektedir. Bu değerlendirme sonucunda zemin hâkim titreşim periyodu değeri “C” olarak tanımlanmıştır. Zemin jeofizik analiz programından hesaplanan zemin büyütme değerleri ortalaması 1.92’dir. Bu değerlerin zeminin meydana gelebilecek bir deprem sarsıntısı esnasında salınımasının “C” olacağını ve spektral büyütme ortalamasının 1.92 olması spektral büyütme tehlike düzeyinin *A(Düşük)* olduğu söylenebilir. Bu nedenle inceleme alanında yapılması düşünülen binalar projelendirilirken, binaların periyodu zeminin periyodundan küçük seçilmelidir.
 12. Saha Türkiye Deprem Bölgesi haritasında deprem yönünden 3. Derece deprem kuşağında yer alır. Yapılacak yapıların proje çalışmalarında “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerinin aynen uygulanması gerekmektedir.
 13. Bu rapor zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapı ve bina için parsel bazında zemin etüt raporu yaptırılmalıdır.
 14. Bu rapor zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapı ve bina için parsel bazında zemin etüt raporu yaptırılmalıdır.
 15. Aşağıda belirtilen önlem ve öneriler alındıktan sonra yapılaşma, iskân vb. geçilmesi gerekir.
 - Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi,
 - Alanın yüzey sularına karşı drenajının projelendirilip yapılması ve her türlü önlemin alınması,
 - Kaplama taş yapılacaksa, kesme taş kullanılacaksa tıbbi jeolojik analizinin yapılması,
 - Yerleşime uygunlukların imar planına işlenmesi gerekmektedir.



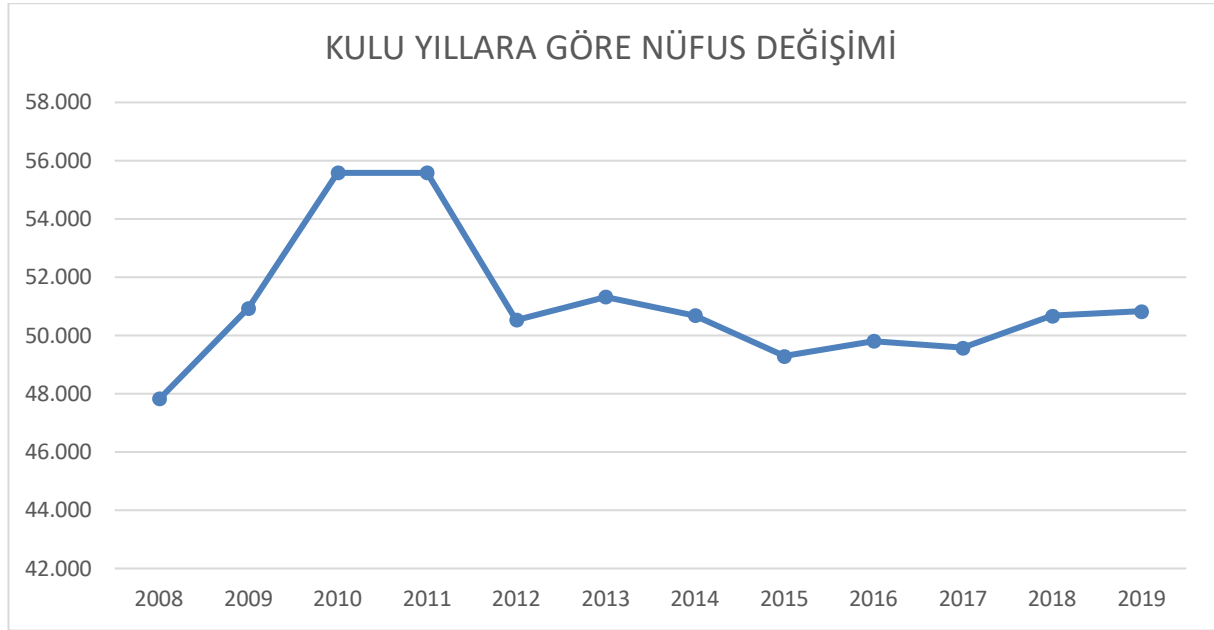
Şekil 22:Jeolojik Durum Analizi

3.2. Demografik Yapı

Kulu İlçesi'nin TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2019 yılı güncel nüfusu 50.825 kişi olup, bu değer Konya il genelinde var olan nüfusun yaklaşık %2,27'sine karşılık gelmektedir. Kulu İlçesinin nüfusu, son genel nüfus tespiti çalışmasının yapılmış olduğu 2007 yılı sonrasında, adrese dayalı nüfus kayıt sisteminin başladığı ilk yıl olan 2008 yılında artış göstermiş olup bu tarih sonrasında gerçekleştirilen tespitlerde 2011 yılına kadar artma eğilimi sergilemekte, 2011 yılından 2015 yılına kadar olan süreçte azalış eğilimi göstermekte ve 2015 yılından günümüze kadar olan süreçte de tekrar artış eğilimi göstermektedir.

Tablo 10:İlçenin Yıllara Göre Nüfus Değişimine İlişkin Tablo

Yıllar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nüfus	47.833	50.935	55.582	55.573	50.525	51.314	50.675	49.283	49.796	49.564	50.667	50.825



Grafik 7: İlçenin Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği

Kulu ilçesinin 2019 yılına ait nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde, ilçede aktif nüfusun toplam nüfus içindeki oranının %67 iken toplam nüfus içerisindeki bağımlı nüfus oranı %33'tür. 2018 yılı güncel verilerine göre, Eski İlçesi toplam nüfusu içinde kadın nüfus oranı %50,3 iken erkek nüfus oranı %49,7'dir.

Kulu ilçesi toplam nüfusun mahallelere göre dağılımı incelendiğinde, Ömeranlı Mahallesi'nin 4.502 kişilik nüfus ile en yüksek nüfusa, Gökler Mahallesi'nin 31 kişilik nüfus ile en düşük nüfusa sahip olduğu görülmektedir. Nüfus oranlarına bakıldığında Ömeranlı Mahallesi %8.86, Gökler Mahallesi %0.06 nüfus oranına sahiptir.

Tablo 11: Kulu İlçesinin Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (2019)

Mahalleler	Nüfus	Nüfus Oranı (%)	Mahalleler	Nüfus	Nüfus Oranı (%)
Acıkuyu Mahallesi	560	1.10	Karacadere Mahallesi	601	1.18
Ağılbaşı Mahallesi	233	0.46	Karapınar Mahallesi	1.333	2.62
Alparslan Mahallesi	2.872	5.65	Karşıyaka Mahallesi	3.931	7.73
Altılar Mahallesi	656	1.29	Kemaliye Mahallesi	3.243	6.38
Arşıncı Mahallesi	395	0.78	Kırkuyu Mahallesi	306	0.60
Bahadırlı Mahallesi	375	0.74	Kırkpınar Mahallesi	1.260	2.48
Beşkardeş Mahallesi	885	1.74	Kömüşini Mahallesi	257	0.51
Bozan Mahallesi	630	1.24	Köşker Mahallesi	151	0.30
Burunağıl Mahallesi	185	0.36	Köstengil Mahallesi	162	0.32
Camikebir Mahallesi	3.277	6.45	Kozanlı Mahallesi	1.745	3.43
Canımana Mahallesi	1.125	2.21	Ömeranlı Mahallesi	4.502	8.86
Celep Mahallesi	1.674	3.29	Sarıyayla Mahallesi	190	0.37
Cumhuriyet Mahallesi	1.878	3.70	Şerefli Mahallesi	296	0.58

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Değirmenözü Mahallesi	250	0.49	Seyitahmetli Mahallesi	44	0.09
Dinek Mahallesi	328	0.65	Soğukkuyu Mahallesi	248	0.49
Dipdede Mahallesi	995	1.96	Tavlıören Mahallesi	321	0.63
Doğutepe Mahallesi	93	0.18	Tuzyaka Mahallesi	1.746	3.44
Fatih Sultan Mehmet Mahallesi	2.665	5.24	Yaraşlı Mahallesi	728	1.43
Fevziye Mahallesi	81	0.16	Yazıçayır Mahallesi	983	1.93
Gökler Mahallesi	31	0.06	Yeni Mahallesi	4.482	8.82
Güzelyayla Mahallesi	238	0.47	Yeşiltepe Mahallesi	204	0.40
Hisarköy Mahallesi	100	0.20	Yeşilyurt Mahallesi	889	1.75
Karacadağ Mahallesi	1.742	3.43	Zincirlikuyu Mahallesi	1.935	3.81

3.3. Sosyal Yapı

Sosyal yapının analizi açısından önemli göstergeler; eğitim düzeyi, nüfus yoğunluğu, hane halkı büyüklüğü, kentleşme oranı, yaş bağımlılık oranı, sosyal yardımlardan faydalanma durumu, sivil toplumun örgütlenme düzeyi, bebek ölüm hızı, nüfus artış hızı, boşanma oranı vb. göstergelerdir.

Hanede bulunan kişi sayısı; hanedeki fertlerin toplam gelirlerini, hanedeki atık üretimini, sosyal ve ekonomik fonksiyonları etkilemekte olup; toplumsal yapı açısından önemli bir göstergedir. TÜİK 2021 verilerine göre Konya'nın ortalama hane halkı değeri 3,31'dir. Bu değer Kulu ilçesinde artarak 3,44'tür.

Toplam yaş bağımlılık oranına ilişkin veriler, bağımlı nüfusu ortaya koymakta olup; aktif nüfus ve bağımlı nüfus oranları toplumsal yapı açısından da önemli göstergelerdir. Nüfus bağımlılık oranı, ekonomik açıdan aktif olmayan ve tüketici durumda bulunan yaş grubunun oranını göstermektedir (DPT, 2004). Kulu ilçesinin 2019 yılı verilerine göre toplam bağımlı nüfus oranı %33'tür. Bağımlı nüfus içerisinde 65+ yaş bağımlı nüfusun payı %11,5, 0-14 yaş bağımlı nüfusun payı ise %21,5'dir.

Tablo 12:Kulu İlçesine Ait Nüfusun Yaş Bağımlılık Oranı

Yıl / Nüfus	Yaş Gruplarına Göre Nüfus							Yaş Bağımlılık Oranı		
	0-14	%	15-64	%	65+	%	Toplam	0-14	64+	Toplam
2019	10.960	%21,5	33.991	%67	5.874	%11,5	50.825	10.960	5.874	16.834

2019 yılı itibari ile ilçede 517 derslik, 574 öğretmen ve 8006 öğrenci bulunmaktadır. İlçede derslik başına düşen öğrenci sayısı 15,5 iken öğretmen başına düşen öğrenci sayısı 13,9'dur. Kulu ilçesinde derslik başına düşen öğrenci sayısı ve öğretmen başına düşen öğrenci sayısı ortalaması Konya ve Türkiye ortalamasından düşüktür.

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 13:Eğitim Genel Durumu, 2019

	Derslik sayısı	Öğretmen sayısı	Öğrenci sayısı	Okul/kurum sayısı	Derslik başına düşen öğrenci sayısı	Öğretmen başına düşen öğrenci sayısı
İLKOKUL	202	188	3012	32	14,9	16,0
OKUL ÖNCESİ	10	14	169	3	16,9	12,1
ORTAOKUL	152	183	3034	21	20,0	16,6
ORTAÖĞRETİM	111	176	1791	9	16,1	10,2
TOPLAM	517	574	8006	74	15,5	13,9

2017 yılı itibariyle ilçede Okuma Yazma Bilmeyenlerin %4,1 iken okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyenlerin oranı toplam nüfusun %11'ini oluşturmaktadır. Nüfusun %38,1'i ilkokul mezunu iken, ilköğretim mezunlarının sayısı toplam nüfusun %12,9'una karşılık gelmektedir. İlçe nüfusunun %9,3'ü ortaokul, %16,2'si ortaöğretim ve %7,4'ü yükseköğretim mezunudur. İlçede okuma yazma bilmeyenlerin oranı 2008 yılına göre yaklaşık %6 azalmıştır.

Tablo 14:Bitirilen Eğitim Düzeyi,2017

	Okuma Yazma Bilmeyen	Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	İlkokul	İlköğretim	Ortaokul Veya Dengi Meslek Ortaokul	Lise Ve Dengi Meslek Okulu	Yüksek okul Veya Fakülte	Yüksek Lisans (5 Veya 6 Yıllık Fakülteler Dâhil)	Doktora	Bilinmeyen
2008	10,7	18,1	35,4	11,1	3,1	15,3	2,2	0,1	0,0	4,1
2009	10,3	17,7	35,3	12,4	3,1	14,7	3,7	0,1	0,0	2,7
2010	9,5	17,8	31,3	16,6	3,3	16,2	2,8	0,1	0,0	2,4
2011	8,5	17,2	29,8	17,4	2,8	18,6	3,5	0,1	0,0	2,2
2012	4,3	20,8	29,6	18,1	2,7	16,8	5,7	0,1	0,0	1,8
2013	4,2	19,9	30,1	18,9	2,8	17,3	4,9	0,3	0,1	1,6
2014	4,4	13,0	37,4	16,2	5,8	18,0	4,5	0,3	0,1	0,4
2015	4,2	12,5	36,4	14,4	6,8	19,6	5,4	0,3	0,1	0,4
2016	4,0	11,3	35,7	11,5	9,4	20,7	6,8	0,3	0,1	0,3
2017	4,1	11,0	38,1	12,9	9,3	16,2	7,4	0,4	0,1	0,4

Kulu İlçesinin sosyal gelişmişlik düzeyine ilişkin göstergeler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 15:Konya İli ve Kulu İlçesi Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Düzeyi Göstergeleri

Gösterge	Değer	Verinin Ait Olduğu Yıl
Okuma-Yazma Bilmeme Oranı (%)	4,1	2017
Yüksek Okul+ Mezunu Oranı (%)	7,4	2017
Derslik Başına Öğrenci Sayısı (İlköğretim)(Kulu)	14,9	2019
Derslik Başına Öğrenci Sayısı (Ortaöğretim)(Kulu)	16,1	2019
Bebek Ölüm Hızı (Konya)	8	2019
Nüfus Yoğunluğu (Kulu)kişi/m ²	25,16	2019
Yıllık Nüfus Artış Hızı (Kulu)	0,31	2019
Ortalama Hane halkı Büyüklüğü (Kulu)	3,52	2019
Toplam Yaş Bağımlılık Oranı (%) (Kulu)	33	2019

Derslik başına düşen öğrenci sayısının düşük olması bir gelişmişlik göstergesidir. OECD ülkeleri değerleri ile karşılaştırıldığında; ilköğretimde bu değer 21,4 olup; ülkemiz 27,2 ortalamasıyla en kalabalık dersliğe sahip 5 ülkeden biridir. Kulu ilçesi özelinde değerlendirildiğinde ise bu değer 14,9 olup, ülke ortalaması altında ve OECD ülkeleri ortalamasının üzerinde bir değerdedir. Ortaöğretimde, OECD ülkelerinde derslik başına düşen öğrenci sayısı yaklaşık ortalaması 24 olup, Kulu için bu değer 16,1’dir ve dünya standartlarına yakındır.

3.4. Ekonomik Yapı

İlçeye ait sigortalı çalışan ve işyeri sayıları sektörler bazında derlenmiştir. 2018 yılı itibarıyla ilçede toplam 3961 kayıtlı sigortalı çalışan vardır. Sektörlere göre toplam sigortalı çalışan sayıları incelendiğinde ilçede en fazla bina inşaatı sektöründe istihdamın sağlandığı görülmektedir. İkinci sırada perakende ticaret (motorlu kara taşıtları ve motosikletler hariç), üçüncü sırada ise eğitim ile ilgili hizmet faaliyetleri gelmektedir.

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 16:Sektörlere göre toplam sigortalı çalışan sayısı

SEKTÖR	2015	2016	2017	2018
Bina inşaatı	643	521	570	652
Perakende ticaret (Motorlu kara taşıtları ve motosikletler hariç)	448	516	561	562
Eğitim	210	347	433	514
Kara taşımacılığı ve boru hattı taşımacılığı	310	370	391	420
Binalar ile ilgili hizmetler ve çevre düzenlemesi faaliyetleri	414	313	395	281
Kamu yönetimi ve savunma; zorunlu sosyal güvenlik	5	5	5	184
Gıda ürünlerinin imalatı	137	134	148	129
Yiyecek ve içecek hizmeti faaliyetleri	136	127	121	127
Bitkisel ve hayvansal üretim ile avcılık ve ilgili hizmet faaliyetleri	50	80	99	123
Diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatı	88	79	84	80
Diğer madencilik ve taş ocaklığı	52	55	56	78
Özel inşaat faaliyetleri	34	32	56	72
Bina dışı yapıların inşaatı	112	82	86	60
İnsan sağlığı hizmetleri	14	18	34	56
Toptan ticaret (Motorlu kara taşıtları ve motosikletler hariç)	38	30	37	49
İdare merkezi faaliyetleri; idari danışmanlık faaliyetleri	41	35	40	46
Atığın toplanması, işleme ve bertarafı faaliyetleri; maddelerin geri kazanımı	47	42	43	43
Motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin toptan ve perakende ticareti ile onarımı	43	38	34	42
Taşımacılık için depolama ve destekleyici faaliyetler	31	42	39	42
Mimarlık ve mühendislik faaliyetleri; teknik test ve analiz faaliyetleri	11	11	17	35
Hukuk ve muhasebe faaliyetleri	21	21	29	28
Spor faaliyetleri, eğlence ve dinlenme faaliyetleri	40	35	33	27
Finansal hizmet faaliyetleri (Sigorta ve emeklilik fonları hariç)	24	21	25	26
Büro yönetimi, büro destek ve iş destek faaliyetleri	4	3	3	25
Bilgisayarların, kişisel eşyaların ve ev eşyalarının onarımı	21	21	23	23
Fabrikasyon metal ürünleri imalatı (makine ve teçhizat hariç)	18	17	21	23
Güvenlik ve soruşturma faaliyetleri	12	14	26	22
Üye olunan kuruluşların faaliyetleri	19	17	21	21
Ağaç, ağaç ürünleri ve mantar ürünleri imalatı (mobilya hariç); saz, saman ve benzeri malzemelerden örülerek yapılan eşyaların imalatı	7	10	12	19
Elektrik, gaz, buhar ve havalandırma sistemi üretim ve dağıtımı	4	8	11	18
Giyim eşyalarının imalatı	20	28	25	18
Kauçuk ve plastik ürünlerin imalatı	10	16	11	17
Diğer hizmet faaliyetleri	3	5	6	14
Gayrimenkul faaliyetleri	4	3	10	13
Mobilya imalatı	5	10	13	13
Barınacak yer sağlanmaksızın verilen sosyal hizmetler	5	9	13	10
Ana metal sanayii	5	5	7	6
Diğer imalatlar				6
Kiralama ve leasing faaliyetleri	3	1	1	5
Diğer mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler			4	4
Kimyasalların ve kimyasal ürünlerin imalatı	2	2	3	4
Kumar ve müşterek bahis faaliyetleri	4	2	4	4
Seyahat acentesi, tur operatörü ve diğer rezervasyon hizmetleri ve ilgili faaliyetler	4	4	2	4
Veterinerlik hizmetleri	1	1	3	4
Kayıtlı medyanın basılması ve çoğaltılması	11	7	4	3
Finansal hizmetler ile sigorta faaliyetleri için yardımcı faaliyetler	4	4	2	2
Konaklama	4	11	11	2
Başka yerde sınıflandırılmamış makine ve ekipman imalatı	2	4	2	1
Kütüphaneler, arşivler, müzeler ve diğer kültürel faaliyetler			1	1
Makine ve ekipmanların kurulumu ve onarımı		1	4	1
Sigorta, reasürans ve emeklilik fonları (Zorunlu sosyal güvenlik hariç)				1
Tekstil ürünlerinin imalatı				1
Bilgi hizmet faaliyetleri	23	37	35	
Ev içi çalışan personelin işverenleri olarak hanehalklarının faaliyetleri	2	1		
İstihdam faaliyetleri		4	34	
Ormancılık ile endüstriyel ve yakacak odun üretimi	5			
Posta ve kurye faaliyetleri	1		1	
Reklamcılık ve piyasa araştırması		1	1	
Genel Toplam	3152	3200	3650	3961

2018 yılı itibariyle ilçede toplam 998 kayıtlı işyeri vardır. Sektörlere göre toplam iş yeri sayıları incelendiğinde ilçede en fazla perakende ticaret (motorlu kara taşıtları ve motosikletler

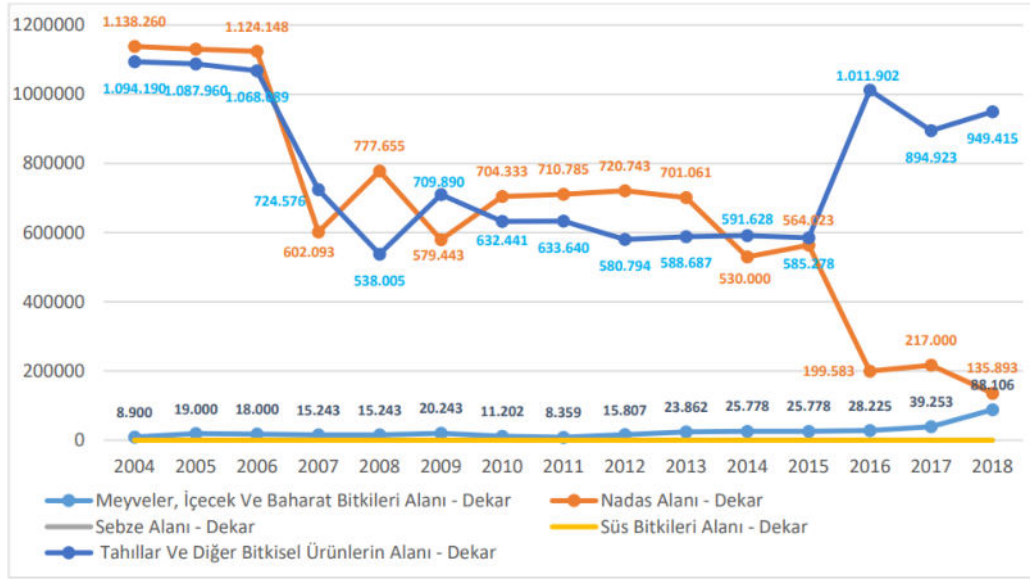
KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

hariç) sektöründe işletmenin varlığı dikkat çekmektedir. İkinci sırada bina inşaatı, üçüncü sırada ise kara taşımacılığı ve boru hattı taşımacılığı faaliyetleri gelmektedir.

Tablo 17:Sektörlere göre toplam işyeri sayısı

SEKTÖR	2015	2016	2017	2018
Bina inşaatı	145	142	183	175
Perakende ticaret (Motorlu kara taşıtları ve motosikletler hariç)	114	122	146	148
Kara taşımacılığı ve boru hattı taşımacılığı	70	71	72	85
Yiyecek ve içecek hizmeti faaliyetleri	39	31	27	36
Binalar ile ilgili hizmetler ve çevre düzenlemesi faaliyetleri	27	24	19	25
Toptan ticaret (Motorlu kara taşıtları ve motosikletler hariç)	15	13	19	21
Bitkisel ve hayvansal üretim ile avcılık ve ilgili hizmet faaliyetleri	16	17	20	20
Hukuk ve muhasebe faaliyetleri	14	16	20	19
Özel inşaat faaliyetleri	11	15	18	18
Diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatı	15	15	14	16
Motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin toptan ve perakende ticareti ile onarımı	11	13	12	15
Gıda ürünlerinin imalatı	11	12	15	14
Fabrikasyon metal ürünleri imalatı (makine ve teçhizat hariç)	9	9	11	12
Finansal hizmet faaliyetleri (Sigorta ve emeklilik fonları hariç)	11	10	11	11
Taşımacılık için depolama ve destekleyici faaliyetler	9	9	11	11
Diğer madencilik ve taş ocaklığı	6	8	8	10
Eğitim	7	5	7	10
Elektrik, gaz, buhar ve havalandırma sistemi üretim ve dağıtımı	4	5	6	10
Giyim eşyalarının imalatı	11	10	12	10
Mimarlık ve mühendislik faaliyetleri; teknik test ve analiz faaliyetleri	5	6	9	10
Bina dışı yapıların inşaatı	8	15	10	9
İnsan sağlığı hizmetleri	7	8	9	9
Kamu yönetimi ve savunma; zorunlu sosyal güvenlik	1	1	1	9
Diğer hizmet faaliyetleri	3	4	4	8
Bilgisayarların, kişisel eşyaların ve ev eşyalarının onarımı	4	5	5	7
Gayrimenkul faaliyetleri	3	3	5	7
Güvenlik ve soruşturma faaliyetleri	4	4	6	6
Mobilya imalatı	4	6	6	5
Üye olunan kuruluşların faaliyetleri	5	5	5	5
Büro yönetimi, büro destek ve iş destek faaliyetleri	3	3	3	4
İdare merkezi faaliyetleri; idari danışmanlık faaliyetleri	4	3	3	4
Kauçuk ve plastik ürünlerin imalatı	4	5	5	4
Spor faaliyetleri, eğlence ve dinlence faaliyetleri	3	3	4	4
Ağaç, ağaç ürünleri ve mantar ürünleri imalatı (mobilya hariç); saz, saman ve benzeri malzemelerden örülerek yapılan eşyaların imalatı	4	4	3	3
Diğer mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler			3	3
Ana metal sanayii	2	2	3	2
Atığın toplanması, ıslahı ve bertarafı faaliyetleri; maddelerin geri kazanımı	1	1	1	2
Barınacak yer sağlanmaksızın verilen sosyal hizmetler	1	2	2	2
Seyahat acentesi, tur operatörü ve diğer rezervasyon hizmetleri ve ilgili faaliyetler	2	3	2	2
Veterinerlik hizmetleri	1	1	3	2
Başka yerde sınıflandırılmamış makine ve ekipman imalatı	1	1	1	1
Diğer imalatlar				1
Finansal hizmetler ile sigorta faaliyetleri için yardımcı faaliyetler	3	2	1	1
Kayıtlı medyanın basılması ve çoğaltılması	2	1	1	1
Kimyasalların ve kimyasal ürünlerin imalatı	1	1	1	1
Kiralama ve leasing faaliyetleri	2	1	1	1
Konaklama	2	3	3	1
Kumar ve müşterek bahis faaliyetleri	2	1	1	1
Kütüphaneler, arşivler, müzeler ve diğer kültürel faaliyetler			1	1
Makine ve ekipmanların kurulumu ve onarımı		1	2	1
Sigorta, reasürans ve emeklilik fonları (Zorunlu sosyal güvenlik hariç)				1
Tekstil ürünlerinin imalatı				1
Bilgi hizmet faaliyetleri	1	2	2	
Ev içi çalışan personelin işverenleri olarak hanehalklarının faaliyetleri	2	1		
İstihdam faaliyetleri		1	2	
Ormancılık ile endüstriyel ve yakacak odun üretimi	2			
Posta ve kurye faaliyetleri	1		1	
Reklamcılık ve piyasa araştırması		1	1	
Genel Toplam	633	647	741	785

3.4.1.Tarım Sektörü



Grafik 8: Tarım Alanları

İlçede 2018 yılı itibarıyla 135.893 dekar nadas alanı bulunmaktadır. Bunun yanı sıra 949.415 dekar tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı bulunmaktadır. Son yıllarda nadas alanı azalmaktadır.

3.4.1.1.Bitkisel Üretim

Tablo 18: Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler İstatistikleri, 2018

	Kulu	Konya	İl/İlçe(%)
Buğday, Durum Buğdayı Hariç			
Ekilen Alan	460.713	4.562.337	10,09818
Hasat Edilen	460.384	4.540.975	10,13844
Üretim Miktarı	107.241	1.363.378	7,86583
Verim	233	300	
Arpa (Diğer)			
Ekilen Alan	322.696	2.744.806	11,75661
Hasat Edilen	322.696	2.725.640	11,83927
Üretim Miktarı	98.120	856.917	11,45035
Verim	304	314	
Mercimek, Kuru (Yeşil)			
Ekilen Alan	93.763	101.521	92,35823
Hasat Edilen	93.763	101.521	92,35823
Üretim Miktarı	12.241	13.261	92,30827
Verim	131	131	
Şeker Pancarı			
Ekilen Alan	13.201	772.028	1,709912
Hasat Edilen	13.201	772.028	1,709912
Üretim Miktarı	100.925	5.536.267	1,822979
Verim	7.645	7.171	
Nohut, Kuru			
Ekilen Alan	18.540	351.518	5,274268
Hasat Edilen	18.540	351.518	5,274268
Üretim Miktarı	2.074	48.845	4,246085
Verim	112	139	

İlçede 2018 yılı bitkisel üretim istatistikleri incelendiğinde Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler grubunda en fazla ekimi yapılan ürünün durum buğdayı hariç buğday olduğu görülmektedir. Ürünün toplam ekilen alanı 460.713 dekar'dır. İkinci sırada arpa gelmektedir. Arpanın 2018 yılında ilçede 322.696 dekarlık bir alanda ekimi yapılmıştır. Bunların dışında en fazla ekimi yapılan ürünler sırasıyla yeşil kuru mercimek, şeker pancarı ve kuru nohuttur.

2018 yılında Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler grubunda hasadı en fazla yapılan ürünlere bakıldığında ilk sırada durum buğdayı hariç buğday vardır. Ürünün toplam hasat alanı 460.384 dekar'dır. İkinci sırada arpa gelmektedir. Durum buğdayı 2018 yılında ilçede 322.696 dekarlık bir alanda hasat edilmiştir. Bunların dışında en fazla hasat edilen ürünler sırasıyla 93.763 dekarlık alanda yeşil kuru mercimek ve 18.540 dekarlık alanda kuru nohut üretimidir.

Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler grubunda ilçede en fazla üretimi yapılan alanlara bakıldığında ise ilk sırada 107.241 tonluk bir üretimle durum buğdayı hariç buğday gelmektedir. Durum buğdayı hariç buğday sırasıyla şeker pancarı 100.925 ton, arpa 98.120 ton ile takip etmektedir. Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler grubu verim açısından kıyaslandığında ise verimi en yüksek tahıl ürünü mısırdır. Mısırı şeker pancarı ve fiğ izlemektedir.

Tablo 19:Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler İstatistikleri,2018

	Kulu	Konya	İl/ilçe(%)
Kimyon, İşlenmemiş			
Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı	-	-	
Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı	-	-	
Toplu Meyveliklerin Alanı	85.850	157.726	54,42983
Üretim Miktarı	6.010	10.980	54,73588
Verim	70	70	
Diğer Elmalar			
Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı	25.740	3.951.224	0,651444
Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı	120	523.440	0,022925
Toplu Meyveliklerin Alanı	391	46.115	0,84788
Üretim Miktarı	1.544	126.879	1,216907
Verim	60	32	
Badem			
Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı	14.743	146.667	10,05202
Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı	1.945	92.906	2,093514
Toplu Meyveliklerin Alanı	355	5.400	6,574074
Üretim Miktarı	72	1.340	5,373134
Verim	5	9	
Kayısı			
Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı	11.800	165.420	7,133358
Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı	700	14.267	4,906427
Toplu Meyveliklerin Alanı	-	1.764	0
Üretim Miktarı	152	4.381	3,469528
Verim	13	26	
Ceviz			
Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı	5.200	172.468	3,015052
Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı	1.680	91.645	1,833161
Toplu Meyveliklerin Alanı	955	15.996	5,970243
Üretim Miktarı	51	3.769	1,353144
Verim	10	22	

İlçede 2018 yılında en fazla meyvelik alanına sahip ürün işlenmemiş kimyondur. Ürün toplamda 85.850 dekarlık bir alana sahiptir. Bunu sırasıyla 955 dekar ile ceviz, 391 dekar ile diğer elmalar izlemektedir.

İlçede 2018 yılı bitkisel üretim istatistikleri incelendiğinde meyveler grubunda en fazla üretimi yapılan işlenmemiş kimyondur. Toplamda 6.010 ton üretim yapılmıştır. Bunu sırasıyla 1.544 ton ile diğer elmalar ve 152 ton ile kayısı takip etmektedir. Meyve grubunda kimyonun verimi 70kg/dekardır. Kimyonun yanı sıra elmanın verimi 60 kg/meyve veren ağaçtır.

3.4.1.2.Hayvansal Üretim

İlçede 2018 yılında hayvansal üretim istatistikleri TÜİK resmi istatistik programı kapsamında elde edilen en güncel veriler ile derlenmiştir. Hayvancılık istatistikleri canlı hayvan sayıları, hayvansal üretim, arıcılık, tavukçuluk, kırkılan ve sağılan hayvan istatistikleri alt başlıkları şeklinde verilmiştir.

Tablo 20: Canlı Hayvan Sayıları, Adet, 2018

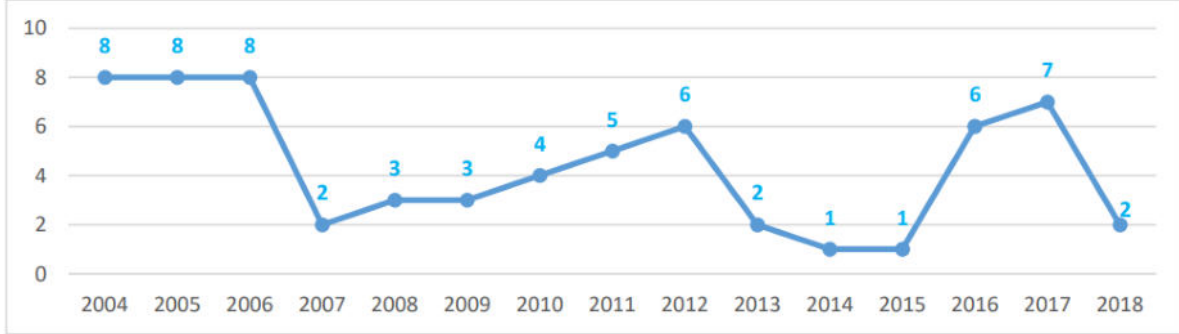
	Kulu	Konya	İl/İlçe(%)
Koyun (Yerli Ve Diğerleri) 2 Ve Daha Yukarı Yaşta	80.717	1.200.922	1.488
Koyun (Yerli Ve Diğerleri) 12 - 24 Ay Arası (Dişi Ve Erkek)	18.779	246.729	1.314
Koyun (Yerli Ve Diğerleri) 6 - 12 Ay Arası (Dişi Ve Erkek)	11.022	183.898	1.668
Buzağı Ve Dana (Sığır Saf Kültür)	4.319	180.330	4.175
Süt Sığırları (Kültür Melezi)	4.292	124.857	2.909

Canlı hayvan sayılarına ait istatistiklere bakıldığında ilçede 2018 yılı itibariyle en fazla koyun, buzağı ve dana ve süt sığırı olduğu görülmektedir. Buzağı ve danada (sığır saf kültür) Konya ili içerisindeki payı %4'ten daha fazladır. İlçede hayvancılık önemli geçim kaynaklarında birisidir.

Tablo 21: Hayvansal Üretim Miktarları, Ton, 2018

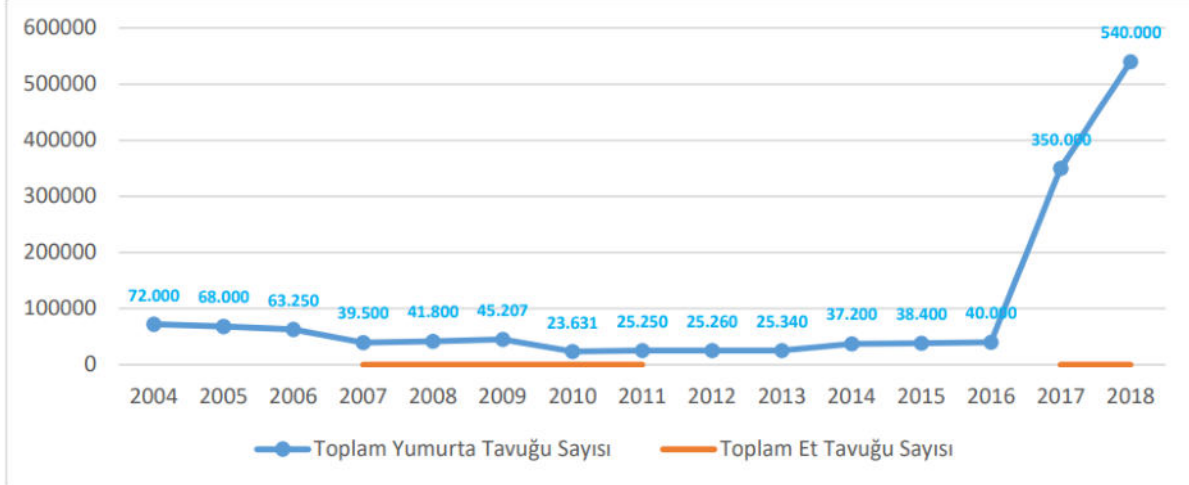
	Kulu	Konya	İl/İlçe(%)
Sığır Sütü (Kültür) (Manda Sütü Hariç)	9.290	1.036.798	11.161
Sığır Sütü (Kültür Melezi) (Manda Sütü Hariç)	8.170	231.514	2.834
Koyun Sütü, Yerli Ve Diğerleri, İşlenmemiş	5.536	80.120	1.447
Sığır Sütü (Yerli) (Manda Sütü Hariç)	1.621	11.453	706
Yapağı (Yerli Ve Diğerleri), Hayvancılık	183	2.759	1.507
Arılar (Kovan Halinde), Yeni Tip	180	108.967	60.537
Keçi Sütü (Kıl Keçisi Ve Diğerleri), İşlenmemiş	158	11.175	7.055
Keçi Sütü (Tiftik), İşlenmemiş	4	21	504
Doğal Bal	4	1.090	30.287
Keçi Kılı, Hayvancılık	3	180	7.097

Hayvansal üretim istatistiklerine detaylı bakıldığında en fazla hayvansal üretimin 2018 yılı itibariyle sığır sütünden (Kültür ve kültür melezi cinsi) (manda sütü hariç) kaynaklı olduğu görülmektedir. İlçede aynı yıl toplam 9.290 ton sığır sütü(kültür) elde edilmiştir. İkinci en yüksek hayvansal üretim sığır sütüdür (kültür melezi). Yıl içerisindeki toplam üretim miktarı 8.170 ton civarındadır.



Grafik 9:Arıcılık Faaliyeti Yapan İşletme Sayısı

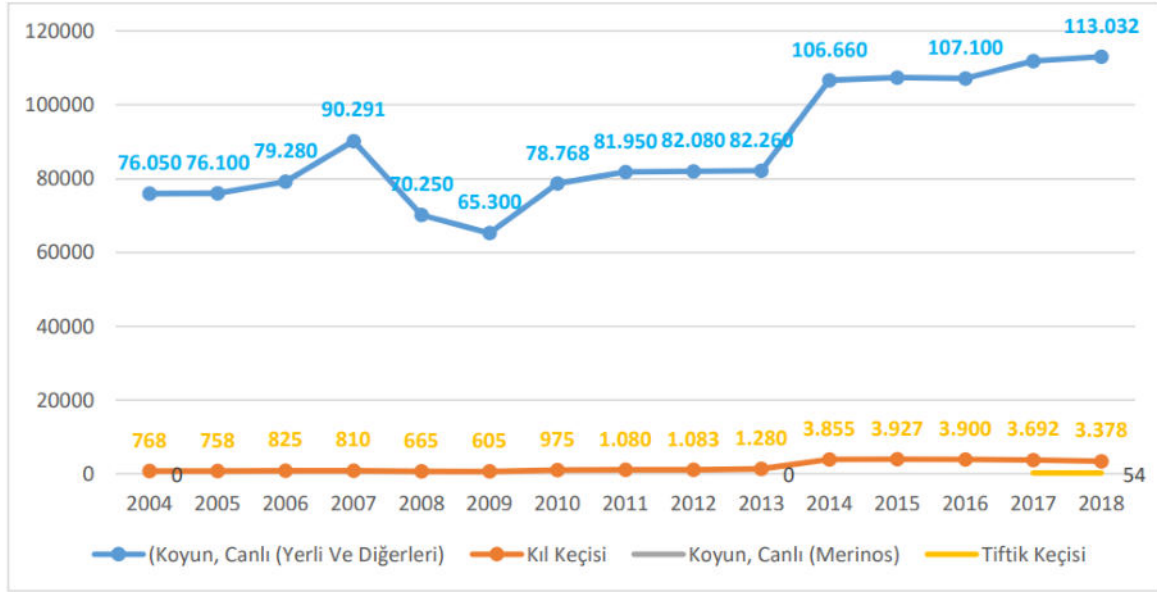
İlçede 2004 -2008 yılları arasındaki işletme sayıları tabloda zaman serisi olarak verilmiştir. Yıllar itibariyle arıcılık faaliyeti yapan işletme sayılarına bakıldığında ilçede son yılda 2 adet aktif işletme bulunduğu görülmektedir. 2017 yılından 2018 yılına geçerken arıcılık faaliyeti yapan işletme sayısı 5 azalmıştır.



Grafik 10:Yıllar İtibariyle Tavuk Sayıları

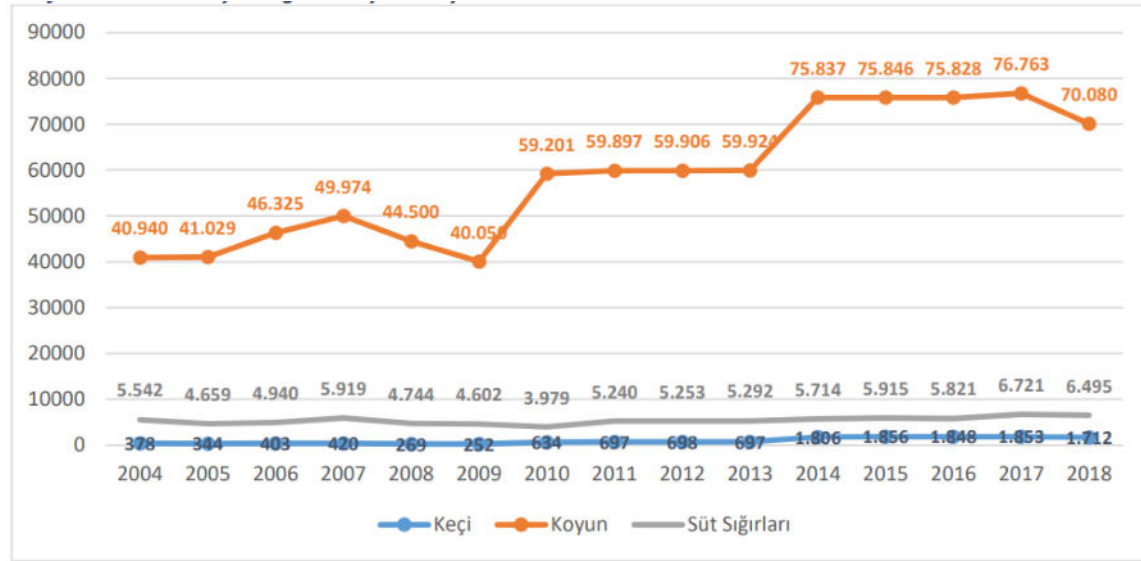
İlçede 2004-2018 yılları arasındaki tavukçuluk istatistikleri tabloda verilmiştir. Buna göre ilçede 2018 yılı itibariyle 540.000 adet yumurta tavuğu bulunmaktadır. Yumurta tavuğu 2016-2018 yılları arasında çok ciddi bir artış kaydetmiştir. İlçede et tavuğu ise yetiştirilmemektedir.

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Grafik 11:Yıllar İtibariyle Kırkılan Hayvan Sayısı

İlçede 2004-2018 yılları arasında kırkılan hayvan sayılarına ait istatistikler tabloda paylaşılmıştır. Buna göre 2018 yılı itibariyle ilçede 113.032 adet yerli koyun kırkılırken 3378 kıl keçisi kırılmıştır. Son yıllarda kırkılan hayvan sayısında önemli bir değişiklik yoktur.



Grafik 12:Yıllar İtibariyle Sağılan Hayvan Sayısı

İlçede 2004-2018 yılları arasında sağılan hayvan sayılarına ait istatistikler tabloda paylaşılmıştır. Buna göre 2018 yılı itibariyle ilçede 6495 süt sığırları sağılmıştır. Yine aynı yıl 70.080 koyun sağılırken 1712 adet keçi sağılmıştır. 2018 yılında sağılan koyun sayısında azalma yaşanmıştır.

3.4. Turizm

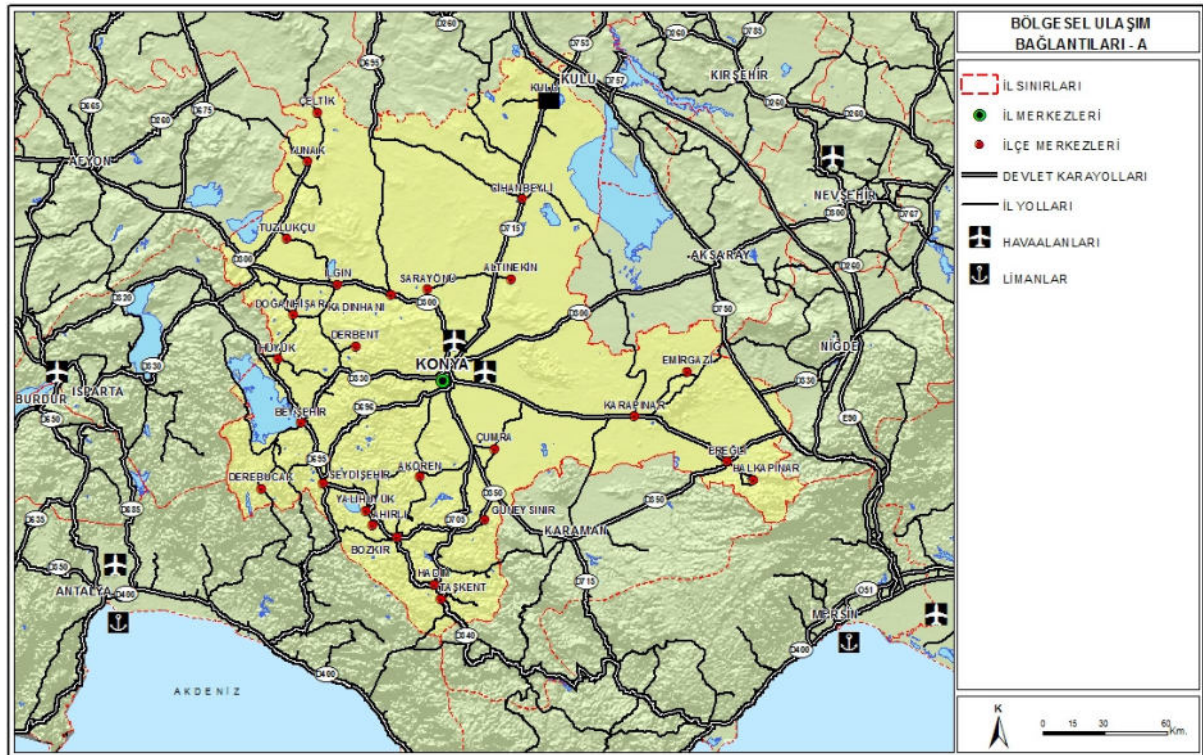
Tablo 22: Belediye Belgeli Konaklama Tesislerine ilişkin Veriler, 2017

TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
45	6 901	6 946	70	17 932	18 002	1,56	2,60	2,59	0,14	35,41	35,55

2017 yılında Kulu ilçesindeki belediye belgeli konaklama tesislerine 45'i yabancı olmak üzere toplam 6.946 turist gelmiştir. Toplam geceleme sayısı 18.002 gündür. Turistlerin kalış süresine bakıldığında 2,59 gündür. İlçedeki belediye belgeli konaklama tesislerinin doluluk oranı %35,55'tir. Yurtdışında çok fazla sayıda hemşerisi bulunan ilçenin buna bağlı yaz aylarında ziyaretçisi bulunmaktadır.

3.5. Teknik Altyapı

Konya ili karayolu ulaşımı açısından Anadolu'nun önemli geçiş alanlarından biri olmasının yanı sıra, Konya kenti de karayolları açısından önemli bir kesişme noktası niteliğindedir. Günümüzde aktif kullanım açısından Batı Anadolu'dan Çukurova ve Güneydoğu Anadolu'ya erişim için kullanılan aks Akşehir-Konya-Ereğli aksından il sınırları içinden geçerken, Ankara ve Kuzey Anadolu'dan Antalya-Alanya kıyısına erişim için kullanılan karayolu Kulu-Konya-Seydişehir aksından il sınırları içinden geçmektedir.



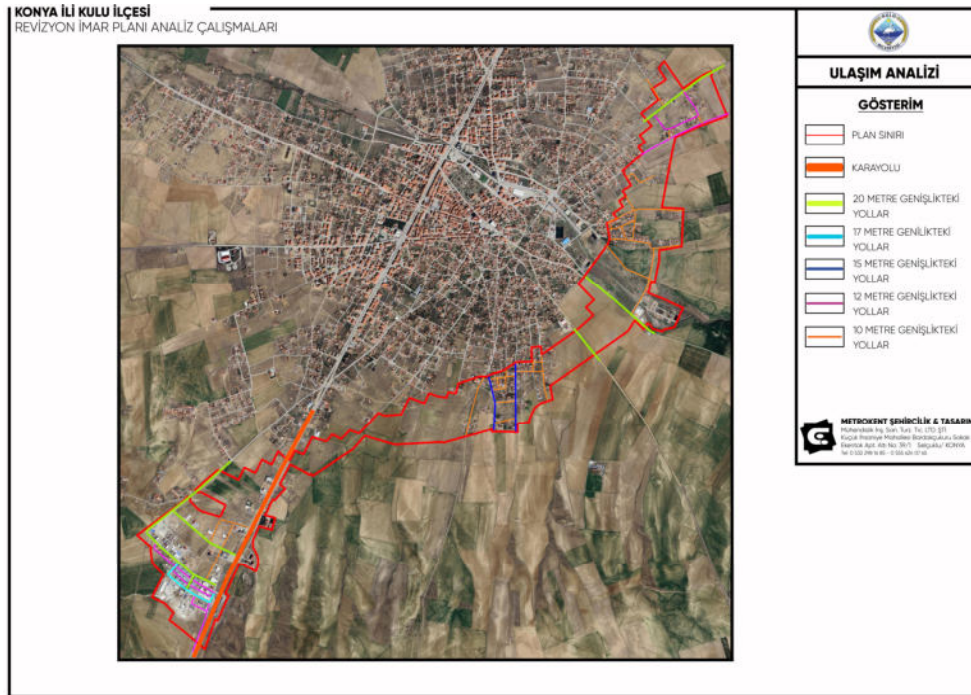
Şekil 23: Konya ili ve Çevresi Karayolları Haritası

Ülke karayolu ağı açısından önemli olan bu aksların yanı sıra, il sınırlarından geçiş ve diğer akslara bağlantı sağlayan karayolu bağlantıları Isparta ilinden Beyşehir üzerinden il sınırlarına giriş yaparken, Aksaray üzerinden Nevşehir ve Kayseri yönünde bağlantı sağlayan aks Karatay ilçe sınırları içinden Konya kent merkezine ulaşmaktadır. İl sınırları içindeki bir başka önemli karayolu bağlantısı kuzeyde Ankara iline erişim sağlayan Konya-Ankara karayolu ilçe merkezi içinden geçmektedir.

Tablo 23:Kulu ilçe merkezinin Önemli Kent Merkezlerine Olan Uzaklıkları

Hedef	Uzaklık (km)
Konya İlçe Merkezi	148
Antalya	451
Karaman	261
İstanbul	574
Ankara	95
İzmir	617

Kulu İlçesinde Revizyon + İlave İmar Planında konu olan alanın ulaştırma altyapısı biraz zayıftır. İlçe sınırları içinden geçen demiryolu hattı bulunmamaktadır. Revizyon + İlave İmar Planında konu olan alanda karayollarına bağlı olan tek bir yol ağı bulunmakta bu karayolu Konya-Ankara Karayoludur. Ayrıca kentin güneyinde mevcut kentsel çalışma alanları içerisinde yollar alt ve üst yapısı tamamlanmış halde bulunmaktadır.



Şekil 24.Planlama Alanı Mevcut İmar Planı Ulaşım Durumu

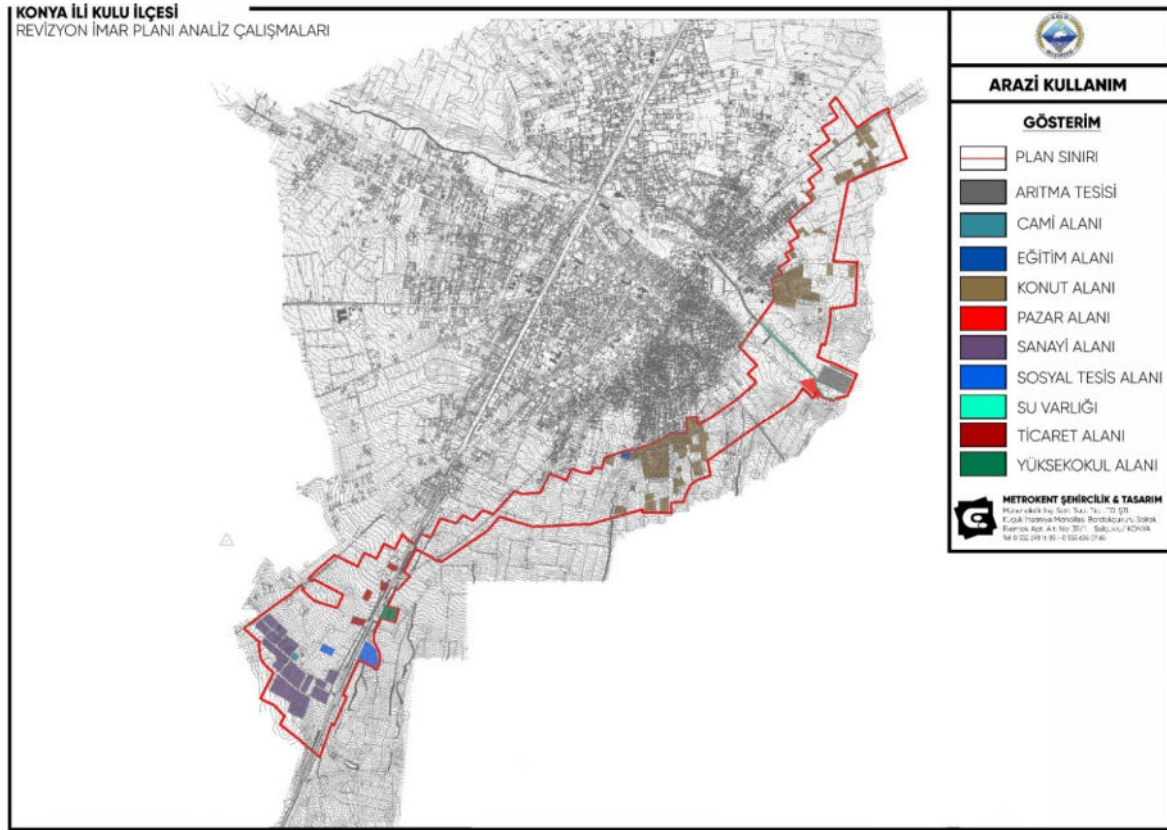
3.6. Arazi Kullanımı

Revizyon + İlave imar planı çalışması yapılacak olan alanın alan kullanımlarına incelendiğinde; toplam konut alanları %7.25 ile ikinci sırada yer alırken, yollar ve kentsel

boşluklar %84,24 oranı ile birinci sırada görülmektedir. Bu alanları üçüncü sıra ile sanayi alanları %5,18 oranında izlemektedir.

Tablo 24:Mevcut Arazi Kullanımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ORAN
KONUT ALANI	259664	7.25
SANAYİ ALANI	185393	5.18
EĞİTİM ALANI	4509	0.13
ÜNİVERSİTE ALANI	13731	0.38
CAMİ	3039	0.08
SOSYAL TESİS ALANI	27572	0.77
PAZAR ALANI	13380	0.37
TİCARET ALANI	20353	0.57
ARITMA TESİSİ	36650	1.02
YOLLAR ve BOŞ ALANLAR	3015888	84.24
TOPLAM	3580179	100



Şekil 25:Planlama Alanı Arazi Kullanımı

3.7. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı içerisinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

3.8. Özel Kanunlara Tabi Alanlar

Planlama alanının içerisinde özel kanunlara tabi alan bulunmamaktadır.

3.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

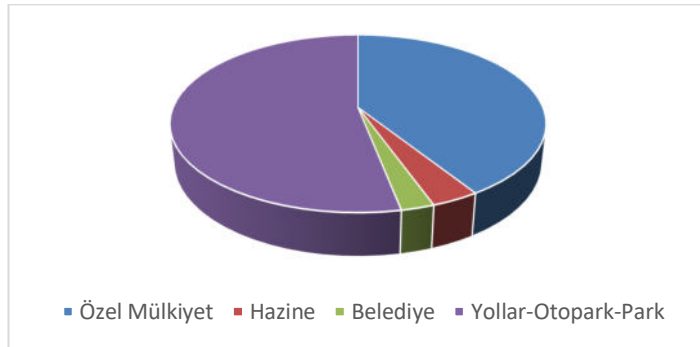
Planlama alanı mülga Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca 07.09.2007 tarih ve 4957 sayılı olur ile onaylanan Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kalmakta olup, alan herhangi bir sit sınırı içerisinde kalmamaktadır.

3.10. Mülkiyet Yapısı

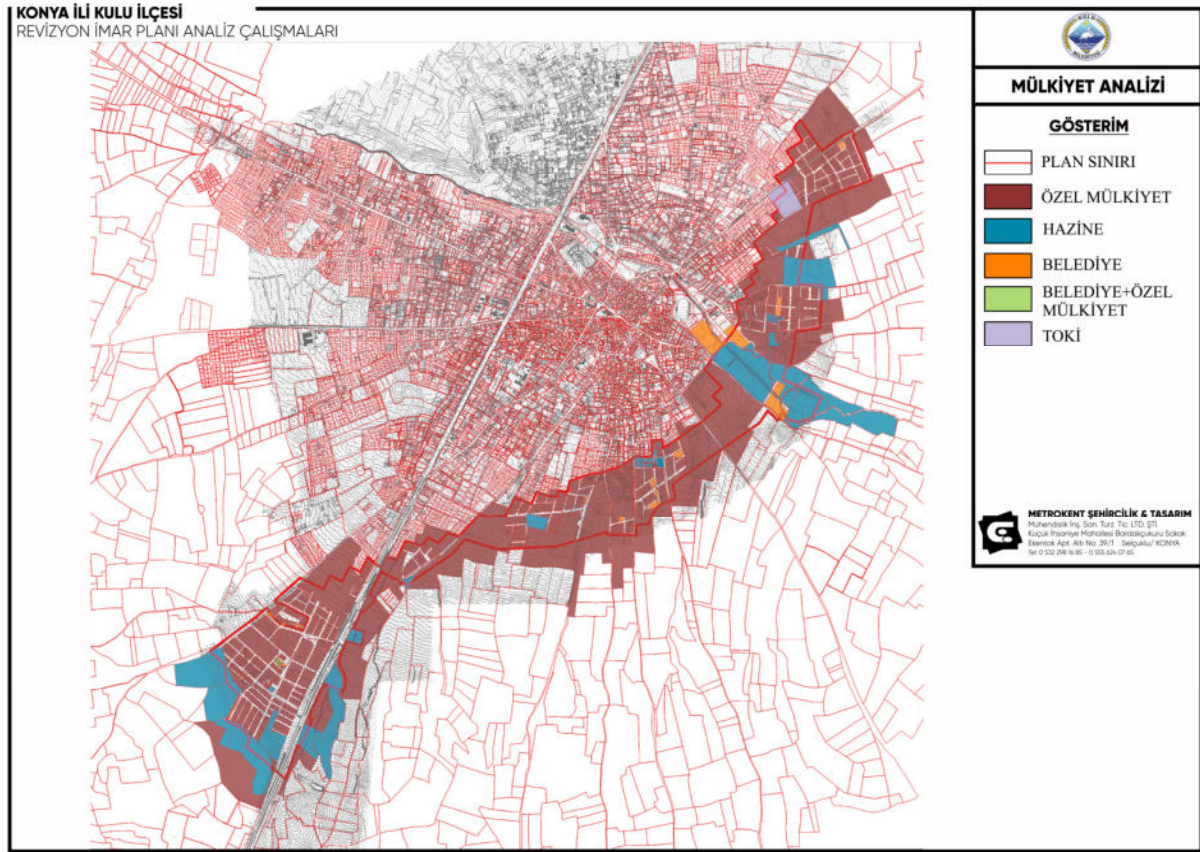
İmar planı yapılacak alanlarla 358 ha büyüklüğündedir. Hazırlanan mülkiyet analizinde plan onama sınırı esas alınarak yapılmıştır. Toplam alan içerisinde 146,54 ha (%40,93) büyüklüğünde Özel Mülkiyete ait Parseller, 12,51 ha (%3,5) büyüklüğünde Hazineye ait Parseller, 8,65 ha (%2,42) büyüklüğünde Belediyeye ait Parseller, 190,3 ha (%53,15) büyüklüğünde Yol Otopark ve İmar Uygulamasında Parsel Numarası verilmeyen Park Alanları, bulunmaktadır. Planlama alanında bulunan ada ve parseller için sonuçlanmış veya devam eden herhangi bir hukuki süreç veya mahkeme kararı bulunmamaktadır.

Tablo 25:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Mülkiyet Sahibi	Alan (m2)	Oran (%)
Özel Mülkiyet	1465474.28	40.93
Hazine	125167.32	3.50
Belediye	86517.2	2.42
Yollar-Otopark-Park	1903020.3	53.15
Toplam	3580179.1	100



Grafik 13:Planlama Alanında Mülkiyetin Dağılımı



Şekil 26: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

3.11. Yerleşme/Yapılaşma Alanları

Revizyon imar planı çalışma alanı bütününde yapılan analiz çalışmaları doğrultusunda yapılara yönelik 3 temel analiz yapılmıştır. Bunlar; kat adedi, yapısal durum ve yapı malzeme analizidir. Yapılan analizler kapsamında toplam 508 adet yapı değerlendirilmiştir.

Çalışma alanında bulunan yapıların yapım sistemlerinin analizine ilişkin yapılan çalışmalara göre; yapıların iki çeşit yapım tekniğinde yapıldığı görülmektedir. Bu yapıların %91,2'lik kısmı yığma yapım sistemine sahip olduğu kalan %8,8'lik kısmı ise Betonarme sistemde yapıldığı görülmektedir.

Tablo 26. Yapım Sistemi

Yapım Sistemi ve Malzemesi	Yapı Sayısı	Oranı (%)
Betonarme Yapılar	45	8,8
Yığma Yapılar	463	91,2
TOPLAM	508	100

Revizyon imar planı çalışma alanı bütünündeki yapıların kat adetlerine ilişkin veriler incelendiğinde; en fazla paya sahip olan yapıların 1 katlı olduğu görülmektedir. Alandaki yapıların %96,8'i 1 katlı yapılardan oluşmaktadır. Bu yapıları %1,9'luk pay ile 2 katlı yapılar izlerken, üçüncü sırada %0,7 oranı ile 3, 4 ve 6 katlı yapılar gelmektedir.

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

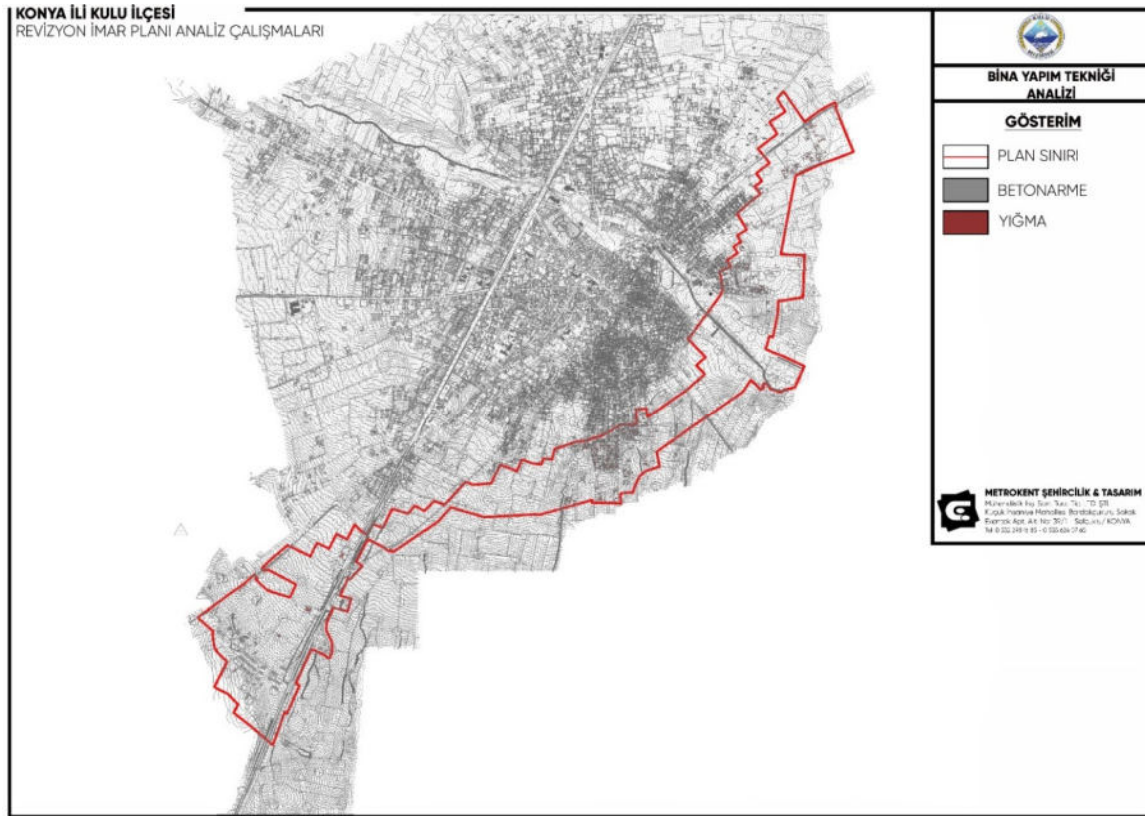
Tablo 27.Kat Adedi Durumu

Kat Adedi	Yapı Adedi	Oranı (%)
1 Katlı Yapılar	492	96,8
2 Katlı Yapılar	10	1,9
3 Katlı Yapılar	2	0,7
4 Katlı Yapılar	2	0,7
6 Katlı Yapılar	2	0,7
TOPLAM	508	100

Revizyon imar planında çalışma alanındaki yapıların yapı durumlarına ilişkin veriler incelendiğinde; kötü kalite yapıların %82 oranı ile en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 28.Yapı Kalitesi Durumu

Yapı Durumu	Yapı Adedi	Oranı (%)
İyi Kalite Yapılar	25	4,9
Orta Kalite Yapılar	65	12,8
Kötü Kalite Yapılar	417	82
Harabe Yapılar	1	0,3
TOPLAM	508	100



Şekil 27:Bina Yapım Tekniği Analizi

KONYA İLİ KULU İLÇESİ
REVİZYON İMAR PLANI ANALİZ ÇALIŞMALARI

BİNA DURUM ANALİZİ

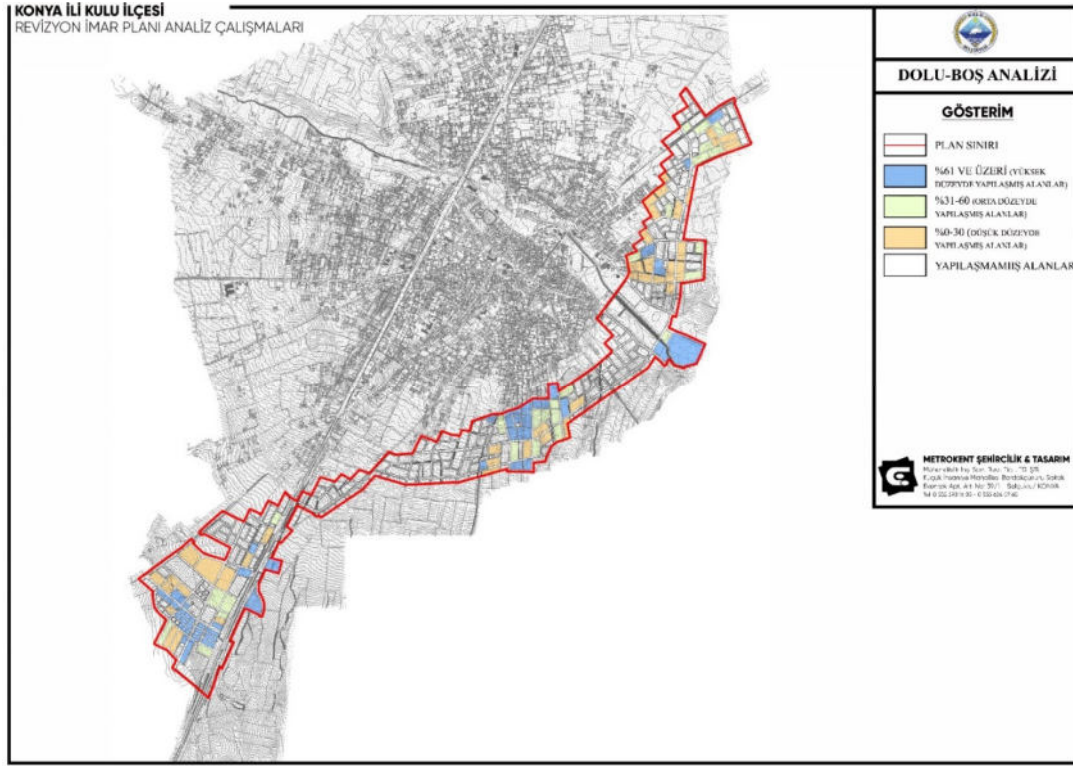
GÖSTERİM

- PLAN SINIRI
- İYİ
- ORTA
- KÖTÜ
- HARABE

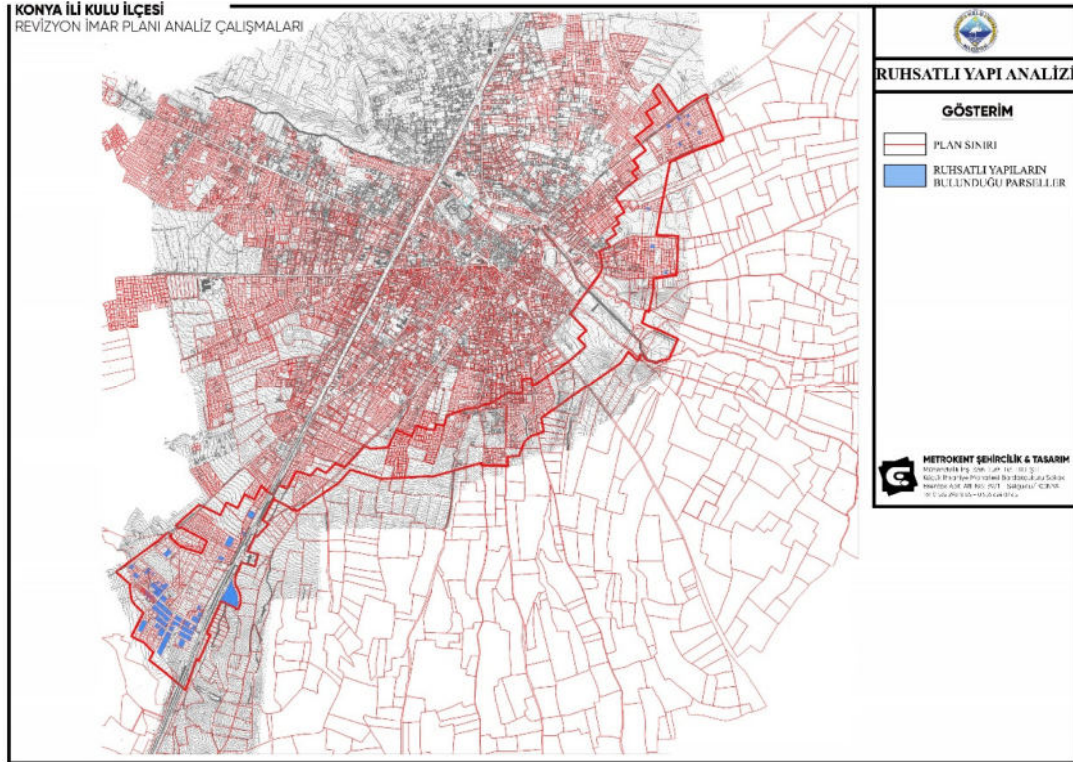
METROKENT ŞEHİRCİLİK & TASARIM
Mimarlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E-Okul Yolu No: 10, 46100 Konya
E-Okul Yolu No: 10, 46100 Konya
E-Okul Yolu No: 10, 46100 Konya
E-Okul Yolu No: 10, 46100 Konya

53

Revizyon imar planı çalışma alanı bütününde yapılan analiz çalışmaları doğrultusunda yapılara yönelik Dolu-Boş Analizi ve Ruhsatlı Yapı Analizi yapılmıştır. Analizler Şekil 30 ve Şekil 31’de gösterilmektedir.



Şekil 30:Dolu-Boş Analizi



Şekil 31:Ruhsatlı Yapı Analizi

Enerya: 05.08.2020 tarihli 20300002004597 sayılı yazısında; İlgı yazıda belirtilen proje alanı ve çevresinde doğal gaz dağıtım hatlarımız mevcuttur. Proje alanı ve çevresinde bulunan hatlarımız ITRF96 UTM3 koordinatlı olarak *.dxf, *.dgn ve *.dwg formatlarında hazırlanmış olup Ek'te bilginize sunulmaktadır. Söz konusu adreslerde Temel Teknik Kriterler ve Yapım Teknik Şartnamesi'ne göre güncel imar planına uygun cadde ve sokaklarda doğal gaz dağıtım hatlarımızın imalatı yapılmıştır. Yapılacak uygulama sonucunda Şirketimize ait dağıtım hatlarının deplase işleminin talep edilmesi durumunda gerekli maliyetlerin ödenmesi halinde söz konusu hatların deplase işlemleri gerçekleştirilebilecektir. Bu deplase işlemlerinin program dâhilinde yapılabilmesi için asgari 3 (Üç) ay önce bildirimlerinin yapılması uygun olacaktır. Yanıcı ve patlayıcı gaz taşıyan hatlarımızda hasar veya kaçak meydana gelmesi halinde oluşması muhtemel yangın, patlama vs. durumlarda yaşanacak facianın boyutu tartışmasıdır. Bu nedenle bahse konu adreste habersiz çalışma yapılması durumunda oluşabilecek kazalardan çalışmayı yapan/yaptıran, Kurum/Kuruluş/Şirket sorumlu olacaktır. Belirtilen adreste yapılacak işlemler öncesinde ekiplerimiz ile koordineli bir şekilde çalışılması ve "187 Doğal Gaz Acil Hattı"na haber verilerek gerekli emniyet tedbirleri alındıktan sonra çalışmaların yapılması öncelikle can ve mal güvenliği açısından önem arz etmektedir. Denilmektedir.

Konya Valiliği (Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü): 28.07.2020 tarihli E.757015 sayılı yazısında; Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesinde kalan yaklaşık 352 hektarlık alanın Revizyon Uygulama İmar Planlama Faaliyetleri ile ilgili Kurumumuzca herhangi bir sakıncası yoktur. Denilmektedir.

Konya Valiliği (İl Millî Eğitim Müdürlüğü): 11.08.2020 tarihli E.10481890 sayılı yazısında; Konuya ilişkin Bakanlığımız yazısı ekte gönderilmiş olup Bakanlığımız görüş yazısı doğrultusunda işlem yapılması ve imar planının onanması halinde bir suretinin Bakanlığımıza sunulmak üzere gönderilmesini arz ederim. Denilmektedir.

Konya Valiliği (İl Sağlık Müdürlüğü): 622.02 sayılı yazısında; İlgı sayılı yazılarınız Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanlığımızca incelenmiş olup; bahsi geçen imar çalışmalarının Mevzuat hükümleri gereğince, Birinci Basamak Sağlık Hizmetleri açısından yeterli sağlık alanının ayrılması şartıyla yapılmasında tarafımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Denilmektedir.

Konya Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü): 01.10.2020 tarihli E-67894191 sayılı yazısında; Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 21 inci maddesinde 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 6- 19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmü kapsamında işlem yapılması gerekmektedir.

Söz konusu imar planında T.N.K.A (Tarımsal Niteliği Korunacak Alan) var ise bu alanların tarımsal niteliği korunması gerekmektedir. Denilmektedir.

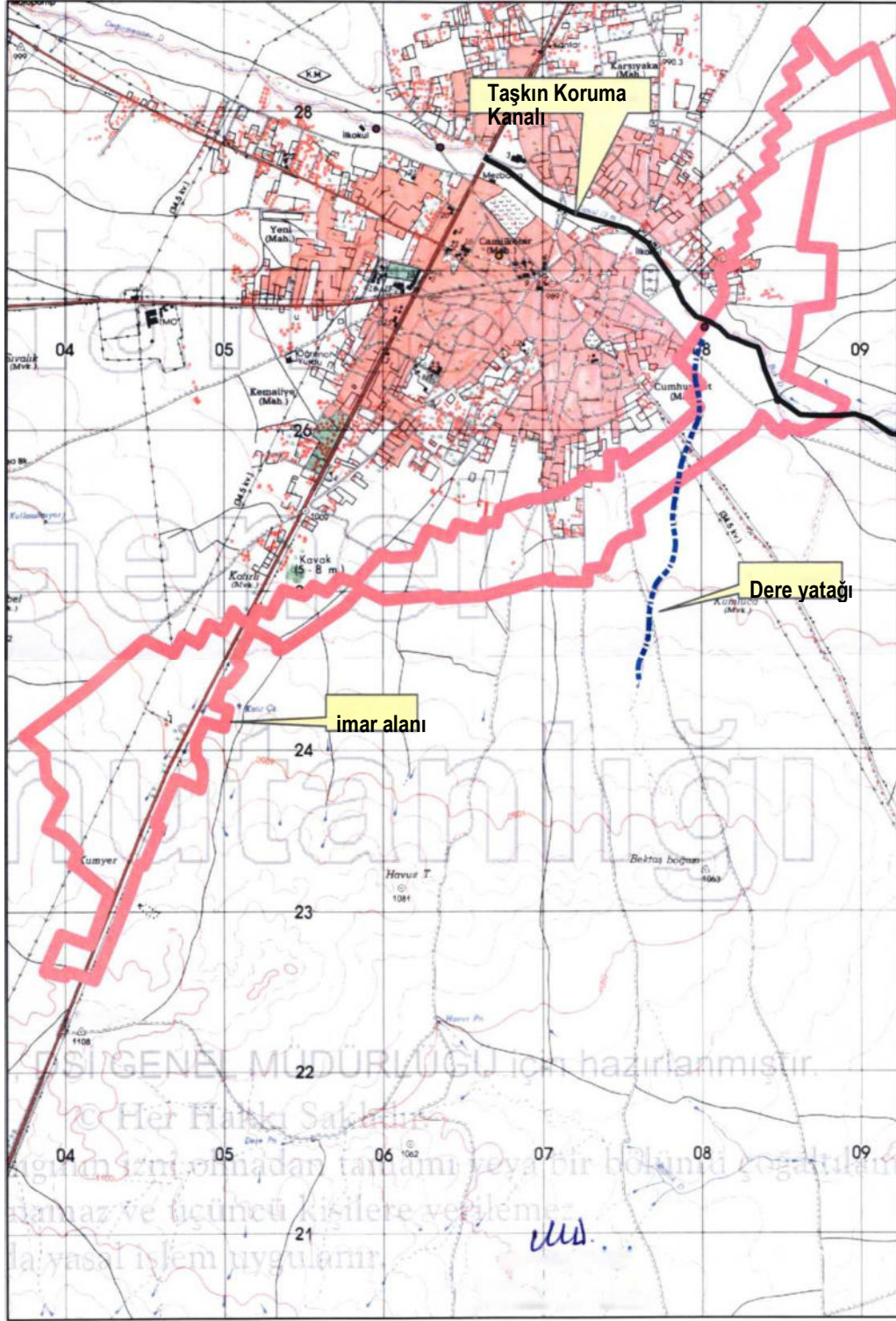
Tarım ve Orman Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü): 01.12.2020 tarihli E-79580170 sayılı yazısında; Söz konusu alan Bölge Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumluluk sınırlarımız dışında kalmaktadır. Denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü): 16.09.2020 tarihli E.559783 sayılı yazısında; Yazınız eki kroki esas alınarak yapılan incelemelerde, söz konusu alanın sınırları içerisinde yazımız eki 1/30000 ölçekli haritada belirtildiği üzere Kulu İlçe Merkezi Taşkın Kontrol Kanalı ile kuru dere yatağı geçtiği tespit edilmiştir. Taşkın Kontrol Kanalıımızın servis yolu ile birlikte aynen korunması, kuru dere yatağının ise her iki tarafında 10'ar m mesafede herhangi bir plan tasarrufunda bulunulmaması şartlarıyla, alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planlama çalışmaları yapılmasında Kuruluşumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ayrıca imar alanı içerisinde doğal kaynaklar bulunduğu için kaynakların da korunması gerekmektedir.

Kulu ilçesindeki Arazi Topplulaştırma Projeleri DSİ 5. Bölge Müdürlüğü (Ankara) tarafından yürütüldüğünden, Arazi Topplulaştırma açısından görüşün ise ilgili Bölge Müdürlüğünden alınması gerekmektedir. Denilmektedir.

Konya Büyükşehir Belediye Başkanlığı: 14.01.2022 tarihli 2022/70 sayılı Meclis Kararında; İmar plan teklifi ile ilgili yapılan değerlendirmeler sonucunda, Kulu İlçe merkezinde, Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesinde yaklaşık 352 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu tekliflerinde, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerine aykırı bir durum bulunmamakta olup, Komisyonumuzca değiştirilerek uygun görülmüştür. İmar plan revizyonlarının Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) tarafından onaylanması gerekmektedir. Meclisin onayına arz olunur.” denilmiş olup, İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu; Belediye Meclisi’nin 14.01.2022 günlü birleşiminde okunarak, müzakereye açılmış ve söz konusu raporun 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/b ve 14. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesi gereği kabulüne işaretle yapılan oylama sonucu oy birliği ile karar verilmiştir. Denilmektedir.

Kulu Belediyesi: 03.02.2021 tarihli 14 sayılı Meclis Kararında; Tuz Gölü Özel Çevre Koruma bölgesinde kalan yaklaşık 352 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı düzenlemesi yapılması oy birliği ile karar verilmiştir. Denilmektedir.



Şekil 33:DSİ Kurum Görüşü

KONYA VALİLİĞİ (İl Jandarma Komutanlığı): 14.07.2020 tarihli 3625761 sayılı yazısında; Söz konusu bölgenin Jandarmaya ait özel güvenlik bölgeleri içerisinde veya yakınında kalmadığını rica ederim. Denilmektedir.

Millî Eğitim Bakanlığı: 07.08.2020 tarihli E.10305018 sayılı yazısında; Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgenin brüt

nüfus yoğunluğu esas alınarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak, hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmektedir.

Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması sağlanmalıdır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

-İmar Kanunu'nun 15.maddesine

"İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

"Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır. "

-İmar Kanunu'nun 18.maddesine

"Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur"

Hükümleri getirilmiştir.

İmar planı çalışmasında, yukarıda belirtilen mevzuat değişiklikleri de göz önüne alınarak, eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hâzinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hâzinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından

karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusu da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Bakanlığımızın belirttiği açıklamalara ek olarak, Valiliğimizce, planlama alanına ilişkin varsa; talep, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin de istenen ortamda süresi içinde ilgili Belediyesine iletilmelidir.

İmar planının ilgili kurumlarca onanması halinde, bir suretinin sayısal ortamda Başkanlığımıza gönderilmesi hususunda, bilgilerinizi ve gereğini rica ederim. Denilmektedir.

Konya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı): 24.08.2020 tarihli E.9065 sayılı yazısında; Yazınız ekinde sınırları belirtilen alanda imar planı çalışmaları yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Denilmektedir.

Konya Valiliği (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü): 21.08.2020 tarihli E.16456 sayılı yazısında; Belediye Başkanlığınızdan e-mail kanalıyla imar planı ile ilgili sayısal veriler gönderilmiş olup yapılan incelemede belirtilen alan ile ilgili Başkanlığımızca herhangi bir sakıncanın bulunmadığı hususunu bilgilerinize rica ederim. Denilmektedir.

Konya Valiliği (İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Turizm Yatırım İşletmeler Şube Müdürlüğü): 13.07.2020 tarihli E.497483 sayılı yazısında; İlgi yazınız ile sorulan ve İlimiz sınırları içerisindeki taşınmazlar 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında sayılan yerlerden değildir,

2863 sayılı kanun kapsamında değerlendirilmenin yapılabilmesi için Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne sorulması gerekmektedir. Denilmektedir.

Kulu Kaymakamlığı (İlçe Müftülüğü): 20.07.2020 tarihli E.503233 sayılı yazısında; Belirtilen alanda, ileriye yönelik olarak gerekli ve yeterli miktarda dini ibadet alanı (Camii, şadırvan, lojman, müstemilat, Kur'an Kursu vb.) bırakılması şartıyla kurumumuzca imar planı ve imar planlama faaliyeti yapılmasında/yaptırılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü (3. Bölge Müdürlüğü): 21.07.2020 tarihli E.159204 sayılı yazısında; Söz konusu planlama alanı 715-01 KGM Kontrol Kesim numaralı Devlet Yolu güzergahında kalmaktadır. Bu güzergaha ait kamulaştırma planımız yazımız ekinde gönderilmektedir. İmar planı çalışmalarında kamulaştırma sınırimıza uyulması, koridor içerisinde toplayıcı yol oluşturulmaması hazırlanacak olan taslak çalışmanın kurum görüşü alınmak üzere Bölge Müdürlüğümüze CD halinde sayısal olarak tekrar gönderilmesi, imar planı yürürlüğe girdikten sonra yol boyu tesis inşaatı için münferit olarak Bölge Müdürlüğümüze

görüş sorulması, yapı yaklaşma ve çekme mesafeleri için 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddelerinde belirtilen şartların sağlanması gerekmektedir. Denilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü): 27.07.2020 tarihli E. 540236 sayılı yazısında; Müdürlüğümüz uzmanlarınca arşiv kayıtlarımızın araştırılması ve yerinde yapılan incelemeler sonunda hazırlanan raporda, ekli haritada sınırları işaretlenen yaklaşık 352 ha alanın üzerinde 2863 Sayılı Yasa kapsamında değerlendirilebilecek korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmiştir.

Söz konusu alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde aynı yasanın 4. maddesi gereği en geç üç gün içerisinde ilgili mülki amirliğe veya müze müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği hususunda; Gereğini bilgilerinize arz ederim. Denilmektedir.

MEDAŞ: 25.07.2020 tarihli 27692 sayılı yazısında; Bahse konu bölgedeki envanter bilgilerimiz ve 2020 yılı yatırımları kapsamında yapılacak olan “**BAHADIRLI DM İLE KULU SANAYİ TR’İN İRTİBATLANDIRILMASI**” yatırımına ait bilgiler CD ortamında yazımız ekinde gönderilmektedir. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44. Maddesinde yer alan Çizelge-5 “**Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları**” ile 46. Maddesindeki Çizelge-8’de “**Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıklarını**” ihlal edici bir durum oluşturmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesinde bir sakınca bulunmamakta olup tarafınıza iletilen envanterlere göre imar planının güncellenmesi kaydı ile uygundur. Denilmektedir.

Konya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı): 05.08.2020 tarihli E.29048 sayılı yazısında; İdareimizce yapılan teknik incelemede, imar plan değişikliği yapılması düşünülen alan içerisinde Hazineye ait ekli listedeki taşınmazların bulunduğu anlaşılmıştır.

Buna göre yürürlükteki imar planlarında gelir getirici alanlarda kalan (Konut, Ticari, Sanayi v.b. alanlar) ile kamusal hizmetlerde kullanılacak (Eğitim, Sağlık, Dini Tesis, Resmi Kurumu v.b. alanlarda) Hazineye ait taşınmazların yapılacak planlamada da korunması, diğer ilgili Kamu kurum ve kuruluşlarının da uygun görüşlerinin alınması koşuluyla, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Plan, ve hükümlerine uygun olarak bahse konu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) sakınca bulunmadığı hususunu, Bilgilerinize rica ederim. Denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik Ve Arama Genel Müdürlüğü (Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı): 06.08.2020 tarihli E.48969 sayılı yazısında; Belirtilen alan çevresinde Kuruluşumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kuruluşumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır. Denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü (Konya Orman Bölge Müdürlüğü): 24.07.2020 tarihli E.1518443 sayılı yazısında; 6831 Sayılı Orman Kanunu kapsamında kalmadığı ve aynı kanunun 3302 Sayılı Yasayla değişik 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkartılarak Hazine adına tescil edilen yerlerden olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu taşınmazda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı yapılmasında kurumunuz açısından bir sakınca bulunmadığı hususunda; Bilgilerini arz ederim. Denilmektedir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü (ANKARA) (EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ): 20.08.2020 tarihli E.232742 sayılı yazısında; İmar Planı yapılacak alanın yer aldığı Konya İli, Kulu İlçesi sınırları içerisinde mevcut demiryolu hattı ve Teşekkülümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz bulunmamakta olup; en yakın demiryolu hattından yaklaşık 76 km uzaklıkta olup söz konusu alanın imar planı çalışması yapılmasında Teşekkülümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü (Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü): 17.08.2020 tarihli E.281075 sayılı yazısında; Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu planlama alanında mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir. Denilmektedir.

Konya Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü): 8857924 sayılı yazısında; Tad Portalda bazı parsellerin arsa vasfında olduğu ve bazı parsellerin üzerinde de yapı olduğu görülmektedir. Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 21 inci maddesi ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen geçici 6 ncı maddesinde (Ek:4/7/20197181/21 md.) "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." denilmektedir.

Buna göre bahse konu arazinin 19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planı içinde kalması veya 19/07/2005 tarihinden önce arsa vasfı kazanmış olması durumunda veya 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen geçici 6 ncı maddenin yürürlüğe girdiği 4/7/2019 tarihinden önce belirlenen onaylı köy ve/veya

mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar içinde kalması durumunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında izinli kabul edilecektir.

Talep edilen parseller 19/07/2005 tarihinden sonra arsa vasfı kazanmış ise bu parsellerin tarım dışı olarak kullanılabilmesi için 5403 sayılı Kanun Kapsamında izin alınması gerektiğinden bu parsellerle ilgili 5403 sayılı Kanun Kapsamında izin alınıp alınmadığı bilgisinin, izin alınmışsa tarım dışı izin yazısının, imar planı varsa planlayıcı kurum/kuruluş tarafından izin verilen talebe ait onaylanmış imar planının, yukarıdaki bilgilerin bu bilgileri içeren dokümanların (imar planı varsa ilgili bilgi, belge ve haritaların) ilgili Belediye ve kurumlardan temin edilerek İl Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir. Denilmektedir.

Konya Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü): 9419853 sayılı yazısında; İlgili yazınızda Kulu İlçesi Kemaliye Mahallesi 94 ada 65 parsel; İmar planı çalışmalarına yönelik yapılan sonuçta söz konusu arazinin üzerinde bulunan Üniversite (Yüksekokul) binası 5403 sayılı kanunun geçici 6. maddesinde belirtilen 19/07/2005 tarihinden önce yapılmış olduğu bildirilmiş olup, ilgili parsel için 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Kulu İlçesi cumhuriyet Mahallesi 248 ada 114 ve 115 parseller ve 251 ada 75 parsel, imar planı çalışmalarına yönelik 248 ada 114 ve 115 parselle üzerinde Atıksu Arıtma Tesisi bulunmakta olup bu tesis 2002 yılında ihaleye çıkılarak yapımına başlamıştır. 251 ada 75 parsel ile ilişkin 19.02.2002 tarih ve 06 sayılı Kulu belediye Meclis Kararı ile Mezbaha amaçlı mevzi imar planı onaylanmış olduğu bildirilmiş olup ilgili parsel için 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. Denilmektedir.

5.SENTEZ

İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmasına konu olan alan; Kulu Özel Çevre Koruma Bölgesi, yaklaşık 363 hektar büyüklüğündeki alanlardan oluşmaktadır.

Revizyon imar planı çalışması yapılacak olan alanın alan kullanımlarına incelendiğinde; toplam konut alanları %7.25 ile ikinci sırada yer alırken, yollar ve kentsel boşluklar %84,24 oranı ile birinci sırada görülmektedir. Bu alanları üçüncü sıra ile sanayi alanları %5,18 oranında izlemektedir.

Tablo 29:Mevcut Arazi Kullanımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ORAN
KONUT ALANI	259664	7.25
SANAYİ ALANI	185393	5.18
EĞİTİM ALANI	4509	0.13
ÜNİVERSİTE ALANI	13731	0.38
CAMİ	3039	0.08
SOSYAL TESİS ALANI	27572	0.77
PAZAR ALANI	13380	0.37
TİCARET ALANI	20353	0.57

ARITMA TESİSİ	36650	1.02
YOLLAR ve BOŞ ALANLAR	3015888	84.24
TOPLAM	3580179	100

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi Jeoloji (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) (ÖA-5.1):

Jeoteknik açıdan önlem alınmadığı takdirde şişme, taşıma gücü gibi mühendislik sorunların oluşabileceği alanlardır. Önemli 5.1. olarak değerlendirilen kesimlerden taşıma gücü değerlerinin 3.54 kgf/cm² ile 12.14 kgf/cm² arasında değiştiği belirlenmiştir. Ayrıca Etüt alanı içerisinde yer yer şişme potansiyeli orta düşük birimlerin olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar Ö.A. 5.1. simgesi ile gösterilmiştir.

Çalışma alanında bulunan yapıların yapım sistemlerinin analizine ilişkin yapılan çalışmalara göre; yapıların iki çeşit yapım tekniğinde yapıldığı görülmektedir. Bu yapıların %91,2'lik kısmı yığma yapım sistemine sahip olduğu kalan %8,8'lik kısmı ise Betonarme sistemde yapıldığı görülmektedir.

Tablo 30.Yapım Sistemi

Yapım Sistemi ve Malzemesi	Yapı Sayısı	Oranı (%)
Betonarme Yapılar	45	8,8
Yığma Yapılar	463	91,2
TOPLAM	508	100

Revizyon imar planı çalışma alanı bütünündeki yapıların kat adetlerine ilişkin veriler incelendiğinde; en fazla paya sahip olan yapıların 1 katlı olduğu görülmektedir. Alandaki yapıların %96,8'i 1 katlı yapılardan oluşmaktadır. Bu yapıları %1,9'luk pay ile 2 katlı yapılar izlerken, üçüncü sırada %0,7 oranı ile 3, 4 ve 6 katlı yapılar gelmektedir.

Tablo 31.Kat Adedi Durumu

Kat Adedi	Yapı Adedi	Oranı (%)
1 Katlı Yapılar	492	96,8
2 Katlı Yapılar	10	1,9
3 Katlı Yapılar	2	0,7
4 Katlı Yapılar	2	0,7
6 Katlı Yapılar	2	0,7
TOPLAM	508	100

Revizyon imar planında çalışma alanındaki yapıların yapı durumlarına ilişkin veriler incelendiğinde; kötü kalite yapıların %82 oranı ile en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 32.Yapı Kalitesi Durumu

Yapı Durumu	Yapı Adedi	Oranı (%)
İyi Kalite Yapılar	25	4,9
Orta Kalite Yapılar	65	12,8
Kötü Kalite Yapılar	417	82
Harabe Yapılar	1	0,3
TOPLAM	508	100

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

hesaplanırken KOSKİ verisi dikkate alınarak planın nüfus projeksiyonu veriye göre hesap edilecektir.

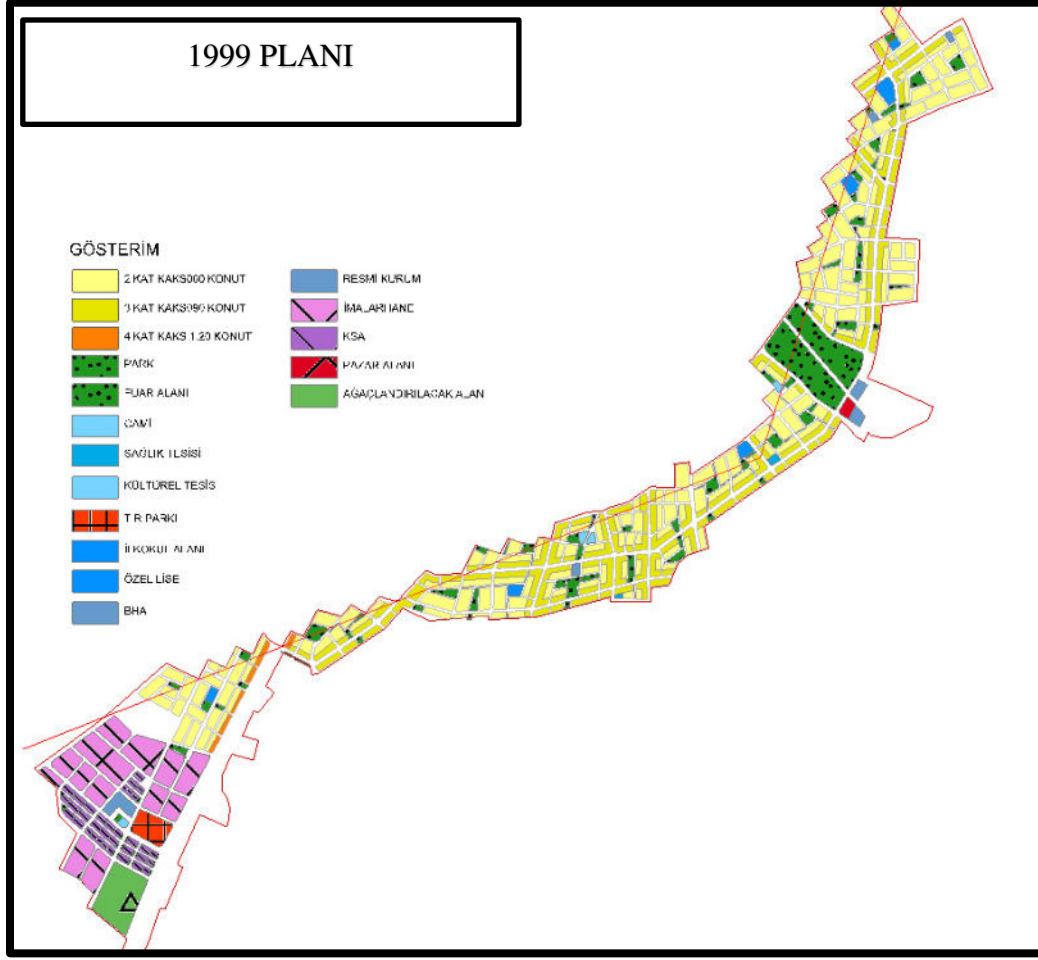
1999 yılı nüfus kapasitesi $22389 \times 0,53 = 11886$ kişi

Tablo 33:1999 Planı Alan Dağılımı

Alan Kullanımı (Plan Nüfus Kabulü 11900 kişi alınmıştır)	1999 PLANI		Kişi Başına Düşen Alan (kişi/m2)	Yönetmelikte Kişi Başına Düşen Alan (kişi/m2) (EK- 2 Tablo)
	Alan (m2)	Oran (%)		
KONUT ALANLARI			1999	
Konut Alanı (KAKS:0.60)	908304.13	25.22		
Konut Alanı (KAKS:0.80)	33846.94	0.94		
Konut Alanı (KAKS:0.90)	473076.74	13.14		
Konut Alanı (KAKS:1.00)		0.00		
Konut Alanı (KAKS:1.20)	43030.6	1.19		
TOPLAM KONUT ALANI	1458258.41	40.49		
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
Belediye Hizmet Alanı	19798.87	0.55		
Resmi Kurum Alanı	14306.42	0.40		
T3 Ticaret Alanı				
Ticaret-Turizm-Konut Alanı				
Beton Santrali Alanı				
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0	0.00		
Toplu İşyerleri	0	0.00		
Küçük Sanayi Alanı	71736.93	1.99		
Pazar Alanı	6751.59	0.19		
İmalathane Tesis Alanı	285435.15	7.93		
Kamyon Garajı-Tır Parkı	30473.82	0.85		
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI				
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI				
Anaokulu Alanı		0.00	0.00	6.5
İlkokul Alanı	25669.16	0.71	2.38	
Ortaokul Alanı		0.00	0.00	
Lise Alanı	11324.78	0.31	1.05	
Teknik Öğretim		0.00	0.00	
Yüksekokul Alanı			0.00	
Eğitim Alanı	36993.94	1.03	3.43	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI				
Sağlık Tesisi Alanı	4086.98	0.11	0.38	1.5
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI				

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Sosyal Tesis Alanı		0.00	0.00	0.75
Kültürel Tesis Alanı	5530.29	0.15	0.51	
Özel Sosyal Tesis Alanı			0.00	
İBADET ALANLARI				
Cami	4859.41	0.13	0.45	0.5
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
Park	173029.75	4.80	16.02	10
Rekreasyon Alanı	0	0.00	0.00	
Fuar Alanı	157798.28	4.38		
Ağaçlandırılacak Alan	75044.22	2.08		
TEKNİK ALTYAPI				
Trafo Alanı		0.00	0.00	1
Atıksu Arıtma Tesisi Alanı		0.00	0.00	
Yollar ve Otoparklar	1257448.94	34.91	116.4305	
TCK Karayolu Alanı	178974.3	4.97		
TOPLAM	3601553	100.00		
DOP ORANI		43.78		



Şekil 35:1999 Planı

1999 yılında yapılan planda revizyon imar planına konu olan alan için 11900 kişilik bir nüfus kapasite olup bu nüfusa göre kişi başına düşen sosyal donatı alanları park haricinde diğer donatıların yetersiz kaldığı görülmüştür. Kişi başına düşen alan hesabı sadece revizyon imar planı yapılan alan için hesaplanmıştır. İlçe merkezine ait bu tarihte onaylanan imar planı bütününde donatı alanları dengeli şekilde planlanmış ve kişi başına düşen donatı alanı miktarı yeterlidir.

1999 yılı planında alanda konut alanları 3 farklı KAKS değeri ile planlanmıştır. Alan yoğun olarak 2 kat %25,22 KAKS:0,60, daha %13,14 3 kat KAKS:0,90 ve %1,19 oranında da 4 kat KAKS:1,20 olarak planlanmıştır.

04.07.2002 tarih ve 2002/4512 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile sınır değişikliği yapılarak alanın sınırları düzenlenmiştir.

06.05.2013 tarihinde onaylanan Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesine ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait değişiklik 03.12.2013 tarihinde Bakanlık Makamının 18761 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesine ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait değişiklik 06.09.2016 tarihinde Bakanlık Makamının 9610 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

1999 yılında Kulu Belediyesi tarafından yaptırılan ve onaylanan plan Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi ilanından önce yapılmış ve onaylanmıştır. 2008 yılından sonra Konya-Ankara Karayolu üzerinde Yüksekokul yapılmış ancak yüksek okula ait herhangi bir plan bulunamamıştır. Aynı bölgede Yüksekokul için yurt alanı yapılmıştır. Yurt alanına ait imar planları Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

6.2. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

1999 yılında yapılan ÖÇKB sınırları içerisindeki plan Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmamıştır. ÖÇKB içerisinde kalan Kulu Belediyesine ait imar planları Kulu Belediye meclisince 03/02/2021 ve 14 Sayılı kararı ile ÖÇKB içerisindeki alanda Revizyon imar planı yapılmasına karar verilmiştir. Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/01/2022 tarih ve 70 BMK kararı ile uygun bulunmuştur. İlgili kararlar doğrultusunda alanda Revizyon İmar Planı yapılmıştır.

6.3. Planlama Kararları

Kulu ilçe merkezine ait onaylı Revizyon imar planı plan açıklama raporuna göre;

“Nüfus Tahminleri: Kulu ilçe merkezine yönelik yapılan nüfus projeksiyonuna göre 2023 yılı nüfusu 23007 kişi, 2034 yılı nüfusu 24910 kişi, 2043 yılı nüfusu 26584 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 34:Kulu İlçesi Kentsel Nüfus Projeksiyonu

İlçe	Yıllar	Erkek	Kadın	Toplam
Kulu	2014	10834	10726	21559
	2023	11941	11091	23007
	2034	13450	11553	24910
	2043	14824	11946	26584

Kulu ilçesinde yapılan nüfus projeksiyonlarının değerlendirilmesi sonucunda, ilçe sınırları içinde yaşanacak gelişmelerin, turizm ve hayvancılık konusunda gerçekleşecek yatırımların, ilçe sınırları içinde kurulan, ancak henüz faaliyete geçmemiş olan organize sanayi bölgesinde tesis kuruluşlarının gerçekleşmesi vb. yaşanacak gelişmelerin de etkisiyle 1/100.000 ölçekli Konya İl Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Kuzey Konya Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı'nda 2043 yılında hedef yıl nüfusu 40.000 kişi olarak benimsenmiştir.

Ancak, yapılan hesaplama tüm ilçe sınırları içinde var olan eğilimi gösterdiğinden, kırsal nüfusta var olan göç eğiliminin belirleyici olduğu görülmektedir. Diğer yandan yapılan hesaplama kente yerleşme eğiliminde hızlı artış gözlenen ikinci konut kullanıcılarını içermemektedir. Kulu ilçe merkezinde ve bağlı mahallelerinde var olan yurt dışı yaşayan nüfus

ve bunların konut edinme eğilimleri ve mevcut eğilim dikkate alınarak planda var olan yoğunluk değerlerinin yeniden ele alınması gerekmektedir.

Tablo 35:Kulu İlçesi Aldığı Göç Projeksiyonu

	2014	2023	2034	2043
Kulu	1432	1141	864	688

Kulu ilçesinde, plan dönemi içinde göç alma eğiliminde olduğu gibi, verilen göç yönelik yapılan projeksiyon çalışmaları sonucunda da verilen göç değerinde de azalma görülmektedir. Diğer yandan, verilen göç değerindeki azalma eğiliminin alınan göçte yaşanacak eğilimden daha hızlı olduğu dikkat çekmektedir. 2023 yılından başlayarak ilçenin verdiği göçten daha fazla göç alıyor olacağı görülmektedir.

Tablo 36:Kulu İlçesinin Verdiği Göç Projeksiyonu

	2014	2023	2034	2043
Kulu	2246	1856	1470	1215

Nüfus yaş grupları açısından Kulu ilçesinde 0-14 yaş aralığındaki nüfusta azalma eğilimi beklenirken, 15-64 ve 65+ yaş aralığında kadın ve erkek nüfuslarında artış yaşanacağı tahmin edilmektedir. Bu eğilimin gelecek dönemlere genç nüfusta azalma olarak yansıtacağı, Plan dönemi sonunda Kulu ilçesinde bugünkü yaş ortalamasına göre daha yaşlı bir nüfus yapısının ortaya çıkacağı beklenmektedir. Yerleşmenin aldığı mevsimlik kullanıcı göçlerinin de yaş ortalamasının yüksek olması bu değişimi hızlandıracaktır.

Hedef yıl için kabul edilen 40.000 kişilik nüfus büyüklüğüne Kulu'da son yıllarda artış eğiliminde olan yazlık ve kışlık ikinci konut kullanıcıları dahil edilmemiştir. Bu kapsamda, KOSKİ verilerine göre günümüzde yaklaşık %47 gibi yüksek bir düzey olan yazlık ikinci konut kullanımı ile kış aylarında yerleşmede yaşamlarını sürdüren, Kulu'nun kırsal mahallelerinde yaşayan nüfusun ikinci konut kullanımının plan kararlarının oluşturulması aşamasında ayrıca dikkate alınması gerekecektir.

Sektörel Tahminler: Yapılan projeksiyonlar sonucunda, ziraat, avcılık, ormancılık ve balıkçılık sektörleri, imalat sanayi, inşaat sektörü, toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller, mali kurumlar, sigorta, taşınmaz mallara ait işler ve kurulan yardımcı iş hizmetleri sektörlerinde yaşanacak ekonomik gelişmelerin artacağı tahmin edilmektedir. Ulaştırma, haberleşme ve depolama sektörlerinde ise ekonomik faaliyetlerin gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Yukarıda belirtilen tahminlerin yanı sıra yer seçimi süreçleri tamamlanmış ve planlama çalışmaları devam etmekte olan Kulu Organize Sanayi Bölgesi'nin de faaliyete geçmesi tüm sektörlerle çarpan etkisi ile katkıda bulunacağı beklenmektedir.

Mekânsal Tahminler: Kulu ilçe merkezinde 2043 yılı için yapılan nüfus projeksiyonunda elde edilen değer 26.770 kişi olduğu, plan dönemi içinde ilçe sınırları içinde

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

yaşanacak gelişmelerin, organize sanayi, tarım ve hayvancılık konusunda gerçekleşecek yatırımların Kulu ilçe merkezinde projeksiyon değerinin üzerinde bir artış gerçekleşmesini destekleyeceği tahmin edilerek, **2043 yılı için hedef yıl nüfusu 40.000 kişi** olarak kabul edilmiştir.”

Mevcut nüfusun yanı sıra, bugünkü oranlara göre %47 düzeyinde olduğu belirlenen yazlık ikinci konut kullanıcısı hane ve benzer bir oranda olduğu tahmin edilen kışlık ikinci konut kullanıcısı hanenin konut alanlarına yönelik dikkate alınarak konut alanlarının planlaması gerekecektir.

Tablo 37:Onaylı İmar Planı Nüfus Plan Stoğu

1999 PLANI NÜFUS HESABI				
KONUT ALANLARI	ALAN (M2)	İNŞAAT ALANI	BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	NÜFUS
KAKS 0.60	908304.13	544982	3633	11626
KAKS 0.80	33846.94	27078	181	578
KAKS 0.90	473076.74	425769	2838	9083
KAKS 1.20	43030.6	51637	344	1102
TOPLAM	1458258.41	1049466	6996	22389
KOSKİ İKİNCİL KONUT VERİSİ (1-0.47)				11866

Onaylı uygulama imar planında konut alanlarında KAKS değerlerinden yapılan çalışma ile toplam inşaat alanı üzerinden ortalama konut büyüklüğü bürüt 150 m2 olarak alındığında toplam 1999 yılı planında 6996 adet bağımsız birimin yapılabileceği hesaplanmıştır. Kulu merkez ortalama hane halkı büyüklüğü 2023 yılı itibariyle 3,20 kişi alınarak 1999 yılı 22389 kişi olarak hesaplanmıştır. KOSKİ verisine göre %47 düzeyinde olduğu belirlenen yazlık ikinci konut kullanıcısı dikkate alındığında plan stoğu 11900 kişi hesaplanmıştır.

Tablo 38:2024 Yılı İlave ve Revizyon İmar Planı Nüfus Plan Stoğu

2024 PLANI NÜFUS HESABI				
KONUT ALANLARI	ALAN (M2)	İNŞAAT ALANI	BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	NÜFUS
KAKS 0.50	1422102.77	711051	4740	15169
KAKS 1.00	36144.54	36144.54	241	771
TİCTK	9083.33	3406	23	73
KURUM GÖRÜŞÜ DEVAM EDEN KONUT ALANI	42000	14700	98	314
TOPLAM	1467330.64	750602	5004	16326
KOSKİ İKİNCİL KONUT VERİSİ (1-0.47)				8653

1999 planı yeniden ele alınmış ve konut alanlarında emsal verilerek yapılaşma şartı düzenlenmiştir. İlave ve Revizyon İmar Planında KAKS:0,50 yapılaşma şartı ve 9,50 mt yapı yüksekliği verilen alanlar 1467330,64 m2 ve bu alanda oluşan bağımsız birim sayısı 5004 adettir. KAKS:1,00 ve 15,50 mt yapı yüksekliği verilen konut alanları 36144,54 m2 ve bu

alandan oluşan bağımsız birim sayısı 241 adet, Ticaret Turizm ve Konut alanı olarak planlanan alanın toplam inşaat alanının %75 i konut olacağından bu kullanımda 3406 m2 inşaat alanı ve 23 adet bağımsız birim oluşacaktır. 1999 planından sonra 2008 yılında Kulu Belediyesince yapılan revizyon imar planı ile 1487, 1488, 1489 ve 1490 nolu adalar konut ve park alanı olarak plana ilavesi yapılmış ve uygulaması bitmiştir. İlgili adaların İl Tarım ve Orman Müdürlüğünde kurum görüşü devam etmekte olup bu plana ilavesi yapılmamış ancak hazırlanan İlave ve Revizyon İmar planında nüfus stoğuna dahil edilerek gelecek nüfusun ihtiyacı olan Sosyal donatı alanları karşılanacaktır. 1487, 1488, 1489 ve 1490 nolu adalar için 14700 m2 inşaat alanı ve 98 adet bağımsız birim oluşacağı hesaplanmıştır. İlave ve Revizyon İmar Planında yapılan hesaplama ile toplamda 5004 adet bağımsız birim oluşacağı ve nüfus kapasitesinin 16 326 kişi olacağı hesaplanmıştır. KOSKİ'den alınan aktif su aboneliği sayısı dikkate alınarak yapılan hesaplamada kent merkezinde ikincil konut kullanım oranının %47 olduğu belirtilmiştir. KOSKİ verisi dikkate alındığında ilave ve revizyon imar planı nüfus kapasitesi 8600 kişi olarak hesaplanmış ve gerekli sosyal donatı alanı ayrılmıştır.

Kulu ilçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisinde kalan planlı alanda plan müstakil olarak değerlendirilecek ve plan içerisinde kendine yetecek şekilde sosyal donatıları ayrılmış bir alan olacaktır. Bu bölge kentin düşük yoğunluklu nitelikli yapıların oluşturacağı villa bölgesi haline gelecektir. Planlama alanının 2030 yılı için plan nüfusu 8600 kişi olarak alınacaktır.

1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında konut alanlarının yoğunluk değerlerinin belirlenmesinde öncelikle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenmiş olan yoğunluk gruplaması esas alınmıştır. Planlama çalışmasına konu olan alanlarda var olan konut alanlarının yoğunluğu mevcut konut alanları için “düşük yoğun” ve gelişme konut alanları için “düşük yoğun” olarak belirlenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde düşük yoğun mevcut konut alanları için yoğunluk gruplaması brüt 50-151 kişi/ha, gelişme konut alanları için ise düşük yoğun konut alanları brüt 50-120 kişi/ha olarak belirlenmiştir.

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışmasında Yönetmelikte belirlenmiş olan alt ve üst değerler dikkate alınmış, bunun yanı sıra, onaylı alt ölçekli imar planlarında var olan yapılaşma kararları da dikkate alınarak yoğunluk değeri belirlemeleri yapılmıştır. Ayrıca 1/25.000 Ölçekli Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi Nazım İmar Planı ana plan kararlarında konut alanları için belirlenmiş olan nüfus yoğunluğu aralıkları dikkate alınarak nüfus hesabı yapılmıştır.

Tablo 39: Konut Alanlarında Nüfus Kapasitesi

	Mevcut Konut Alanı		Gelişme Konut Alanı	
	Düşük Yoğun		Düşük Yoğun	
	(51 kişi/ha)	(150 kişi/ha)	(51 kişi/ha)	(120 kişi/ha)
Alanı (ha)	21.09	21.09	124.13	124.13
Nüfus Kapasitesi	1076	3164	6331	14896

Planlama alanı içinde bulunan mevcut ve gelişme konut alanlarının nüfus kapasitesi en az 7406 en fazla ise 18059 kişi olarak hesaplanmış olsa da İmar Planı çalışmaları aşamasında yapılan analizlerde yerleşmede var olan ikinci konut kullanıcısına yönelik tespitler de yapılmıştır. Kulu merkez KOSKİ su abone verilerinden yola çıkılarak yapılan analizlerde, Kulu ilçe merkezinde 2. Konut kullanımının (yalnızca kış veya yalnızca yaz aylarında kullanılan haneler) %47 oranında olduğu belirlenmiştir. Bu kullanıcıların yanı sıra, konut yapılaşma hakkı bulunan önemli oranda 2 katlı konut alanlarında 1 kat olarak yapılması ve boş tutulan konutlar da dikkate alındığında, planlama alanında belirlenen nüfus kapasitesinin tam olarak yakalanmasının olanaklı olmadığı, kapasitenin %50 oranında bir gerçekleşmenin yaşanacağı değerlendirilmiştir.

1/5.000 ölçekli Kulu Nazım İmar Planı sınırları içinde hazırlanacak olan revizyon uygulama imar planında konut alanlarındaki yapılaşma koşullarının belirlenmesinde, plan dönemi içinde ortalama hane büyüklüğünün 3,2'ye gerileyeceği, ortalama konut büyüklüğünün KAKS değerlerinden yapılan çalışma ile toplam inşaat alanı üzerinden ortalama konut büyüklüğü 180 m² olacağı kabul edilerek hesaplama yapılacaktır. Meri imar planının nüfus kapasitesi 8600 kişi olarak bulunmuştur.

Tablo 40: 1999 Planı 11900 kişi için ayrılması gereken Sosyal Donatı Alanı Donatı Hesabı

DONATI HESABI (11900 kişi)	OLMASI GEREKEN (m²)	PLANDA OLAN (m²)	FARK
PARK ALANI	119000	173029.75	54029.75
CAMİ	5950	4859.41	-1090.59
SOSYAL KÜLTÜREL TES	8925	5530.29	-3394.71
EĞİTİM TESİSİ	77350	36993.94	-40356.1
SAĞLIK TESİSİ	17850	4086.98	-13763

Planlama alanı bütününde 1999 yılı plan stoğu 11900 kişilik nüfus kapasitesi dikkate alınarak yapılan sosyal donatı alanı hesabında planlarının sosyal donatı alanları park ve cami alanı dışında kalanların yetersiz olduğu görülmüştür. Hazırlanan revizyon + ilave imar planında

alan içerisinde yürüme mesafeleri dikkate alınarak sosyal donatı alanı miktarı karşılanacaktır. Planlama alanı kendi içinde kendine yeterli hale getirilecektir.

Tablo 41: 2024 Planı 8600 kişi için ayrılması gereken Sosyal Donatı Alanı Donatı Hesabı

DONATI HESABI (8600 kişi)	OLMASI GEREKEN (m2)	PLANDA OLAN (m2)	FARK
PARK ALANI	86000	286762.42	200762.4
CAMİ	4300	15347.06	11047.06
SOSYAL KÜLTÜREL TES	6450	7207.67	757.67
EĞİTİM TESİSİ	55900	59264.25	3364.25
SAĞLIK TESİSİ	12900	16435.52	3535.52

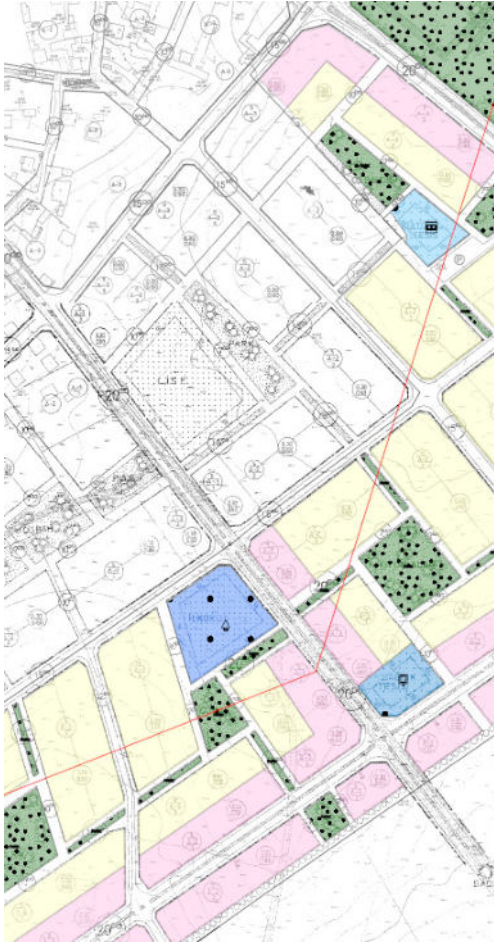
Hazırlanan ilave ve revizyon imar planında nüfus stoğunda azalma olmuş ve 8600 kişi için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosunda belirtilen kişi başına ayrılması gereken sosyal donatı alanı fazlası ile planda erişebilir şekilde ayrılmıştır.

[illegible]

Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave İmar Planı:

1-Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave İmar Planı çalışmasında öncelikli olarak üst ölçek plan kararları ve kurum görüşlerinin gerektirdiği düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda; DSİ 4.Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda alanda bulunan kuru dere yatağı korunmuştur. Kuru dere yatağı ve çevresi yeniden düzenlenmiştir. Kuru dere yatağının her iki tarafından 10 metre olacak şekilde park ve servis yolları planlanmıştır.

1999 PLANI



2024 PLANI



2-1999 planında Fuar Alanı ve 2008 planında Ağaçlandırılacak alan olarak planlanan ve içerisinden taşkın koruma kanalı geçen alan Rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. Bu alanda belediyesi merkeze ait onaylı plandan gelen rekreatif alanlarla bu alanı b t nle tirmek amacıyla kısmen a a landıracak ve içerisini rekreatif amaçlı kullanımlar yapacaktır. Bu alanın doğusunda mülkiyeti belediyeye ait parselde T CTK (Ticaret Turizm Konut) Alanı planlanmıştır. Alanda bölgeye hizmet verecek sağlık tesisi alanı ve anaokulu alanında planlanmıştır. Alan içerisinden geçen Taşkın Koruma Kanalı DSÖ 4.Bölge Müdürlüğü g r   ndeki mevcut yerine çekilmiştir.

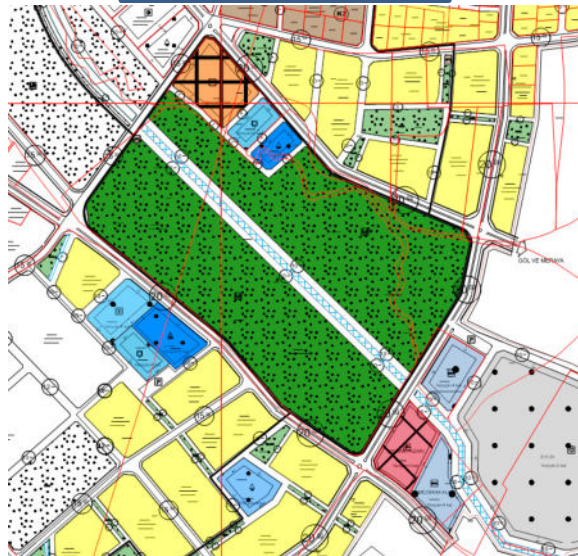
1999 PLANI



2008 PLANI

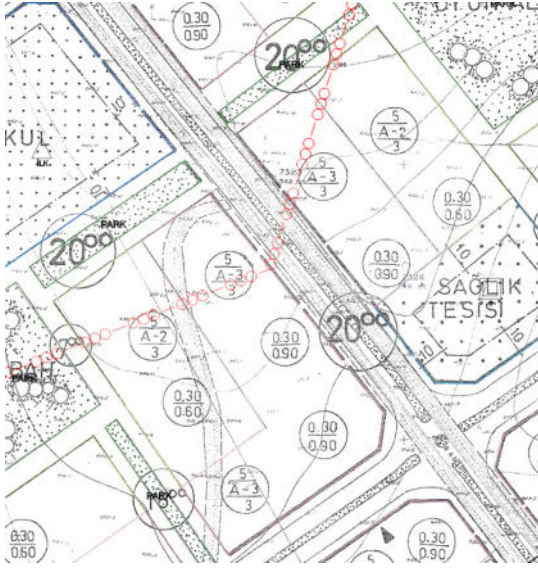


2024 PLANI

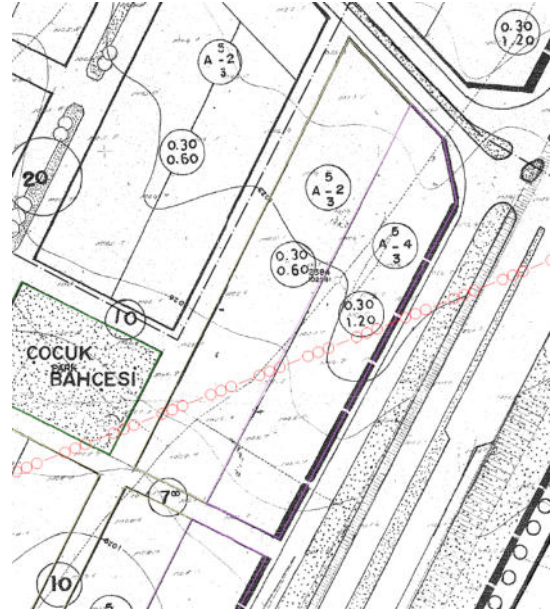


3-Planlama alanında 1999 planında 15 metre ve üzerindeki taşıt yollarına cephe konut alanlarında yapılaşma şartı farklılıklar göstermektedir. 1999 planında bu alanlar ayırık nizamda 3 kat KAKS:0,90 olarak planlanmıştır. Diğer alanlarda ise ayırık nizamda 2 kat KAKS:0,60 olacak şekilde yapılaşma şartı verilmiştir. Konya-Ankara Karayolu cephesinde ise ayırık nizamda 4 kat KAKS:1,20 yapılaşma şartı verilmiştir.

1999 PLANI



1999 PLANI



2008 PLANI



2008 PLANI

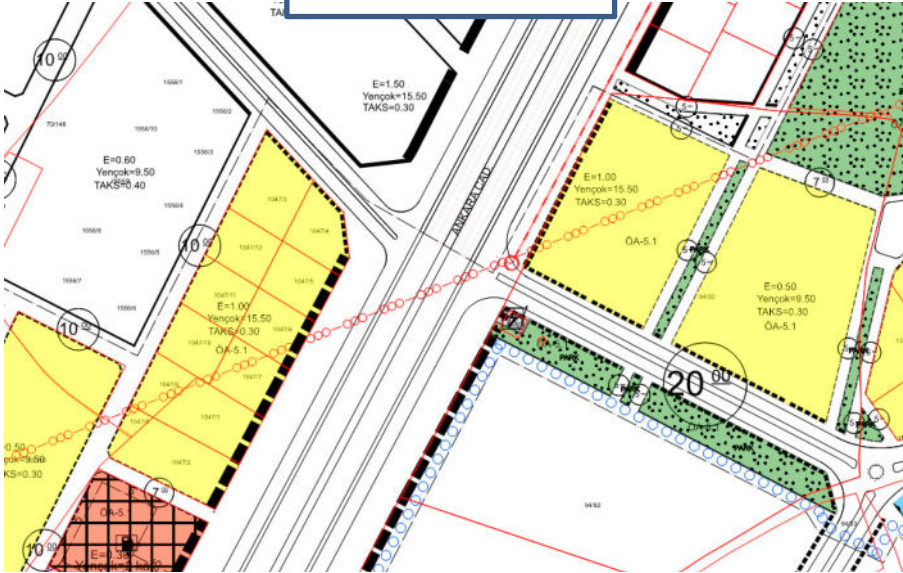


KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanında 2008 planında 15 metre ve üzerindeki taşıt yollarına cephe konut alanlarında yapılaşma şartı farklılıklar göstermektedir. 2008 planında bu alanlar E=1,20 ve 4 kat olarak planlanmıştır. Diğer alanlarda ise E=0,80 ve 3 kat olacak şekilde yapılaşma şartı verilmiştir. Konya-Ankara Karayolu cephesinde ise E=1,60 ve 5 kat yapılaşma şartı verilmiştir.

Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave imar planında Konya Ankara Karayoluna bakan konut alanlarında E=1,00 Yençok=15,50 metre yapılaşma şartı verilmiştir. Kulu ÖÇKB dışında kalan Revizyon İmar Planında bu alanların devamında E=1,50 Yençok=15,50 metre yapılaşma şartı planlandığı görülmüştür. Cadde üzerinde cadde silüetini korumak amacıyla E=1,00 Yençok=15,50 metre yapılaşma şartı verilmiştir. Diğer alanlarda Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave imar planında tüm konut alanlarında E=0,50 Yençok=9,50 metre yapılaşma şartı planlanmıştır.

2024 PLANI



4-Yerleşme içerisinde geçen ve Karayolları 3.Bölge sorumluluğunda bulunan Konya-Ankara Karayolu kurum görüşü ekinde verilen sayısal kamulaştırma koridoru dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

1999 PLANI

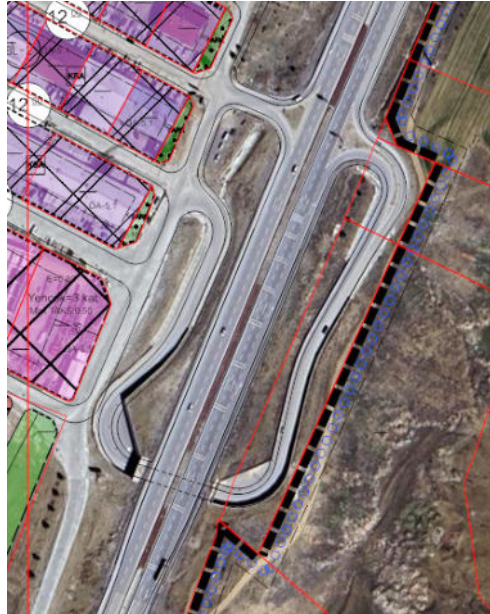


2024 PLANI



Hazırlanan plan taslağı Bölge Müdürlüğüne yollanmış ve kontrol edilmiştir. Hazırlanan revizyon imar planında karayolunun kamulaştırma koridoru ile uygun olduğu belirtilmiştir.

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



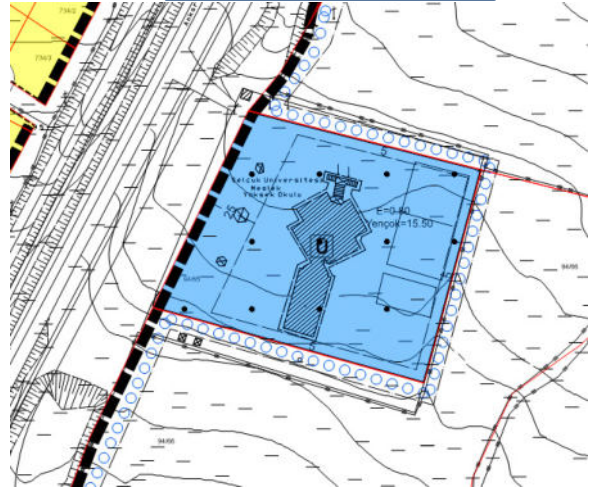
KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

5-Yerleşmenin Konya girişinde Kulu Meslek Yüksek Okulu inşaatı yapılmış ve tamamlanmıştır. Halen faal olarak eğitime devam etmektedir. Yüksekokula ait belediyesinde onaylanmış pafta bulunamamıştır. Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave imar planında Yüksekokul alanı mevcut durumları dikkate alınarak planlanmıştır. Yüksekokul Alanı mevcut haliyle plana ilavesi yapılmış $E=0,80$ $Yençok=15,50$ mt yapılaşma şartı ile planlanmıştır. Yüksekokulun bulunduğu 94 ada 65 parselle ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 9419853 sayılı yazısı ile parseldeki yapının 2005 yılından önce yapılaşmamış olmasından dolayı 5403 sayılı yasa kapsamında yapılacak iş ve işlem olmadığı belirtilmiştir.

1999 PLANI



2024 PLANI



UYDU FOTO



T.C.
KONYA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Satın Alınan

Sayı : E-67894191-230.04.02-9419853
Konu : Konya-Kulu-Tuzgözü-İmar

KULU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 27.03.2023 tarihli ve E-19540 sayılı yazınız.

Konya İli Kulu İlçe Merkezi Tuzgözü Özel çevre Koruma Bölgesinde kalan yaklaşık 352 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için , 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kurum görüşü sorulmaktadır

İlgi yazınızda Kulu İlçesi Kemalîye Mahallesi 94 ada 65 parsel; İmar planı çalışmalarına yönelik yapılan sonuçta söz konusu arazinin üzerinde bulunan Üniversite (Yüksekokul) binası 5403 sayılı kanunun geçici 6. maddesinde belirtilen 19/07/2005 tarihinden önce yapılmış olduğu bildirilmiş olup, ilgili parsel için 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Kulu İlçesi cumhuriyet Mahallesi 248 ada 114 ve 115 parseller ve 251 ada 75 parsel; imar planı çalışmalarına yönelik 248 ada 114 ve 115 parselde üzerinde Atıksu Arıtma Tesisi bulunmakta olup bu tesis 2002 yılında ihaleyle çıkılarak yapımına başlanmıştır. 251 ada 75 parselde ilişkin 19.02.2002 tarihi ve 06 sayılı Kulu belediye Meclis Kararı ile Mezbitah amaçlı mevzi imar planı onaylanmış olduğu bildirilmiş olup, ilgili parsel için 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

İbrahim TÖKE
İl Müdürü V.

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

6- Yerleşmenin Konya girişinde Kulu Meslek Yüksek Okulunun kuzeyinde 1999 planında plansız olan 94 ada 12 parselde 07/09/2010 tarih ve 10 nolu Kulu Belediye Meclis Kararı ile Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmıştır. Konya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 12731967 sayılı yazısı ile 94 ada 12 parselde Akaryakıt-LPG Satış İstasyonu ve Sosyal Tesisler amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasını 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 14. Ve 13.üncü maddesi gereği uygun görmüştür. Hazırlanan Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave imar planında 94 ada 12 parsel Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı olarak planlanmıştır. Parselin güneyinde kalan alan Ağaçlandırılacak alan olarak plan kararı getirilmiştir. Kulu Belediyesi 09/09/2024 tarihinde planlanan akaryakıt İstasyonu için Asgari Mesafe Tahdit Tutanağı hazırlanmıştır.

1999 PLANI



2024 PLANI



UYDU FOTO



T.C.
KONYA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-67894191-230.04.02-12731967
Konu : Konya-Kulu-Kemaliye-İmar-Hacı ÖZKOÇ

KULU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 27.03.2023 tarihli ve 37291811-19540 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Kulu İlçesi Kemaliye mahallesinde 94 ada 12 parsel numaralı arazide Akaryakıt-LPG Satış İstasyonu ve Sosyal Tesisleri amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmak istendiği belirtilerek 5403 sayılı Kanun kapsamında kurum görüşü sorulmaktadır.

Bakanlığımızın 28.12.2023 tarihli E-12607613 sayılı yazısında Kulu İlçesi, Kemaliye mahallesi sınırlarında bulunan toplam 0,8296 hektar yüzölçümlü (0,0729 hektar 14. Md ve 0,7576 hektar 13. Md) arazide Akaryakıt-LPG Satış İstasyonu ve Sosyal Tesisleri amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmak üzere 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 14. ve 13. üncü maddesi gereği uygun görülmüştür.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 05.04.2021 tarih ve E.26714339-751-1134950 sayılı yazısında belirtilen hususların faaliyeti sahibince yerine getirilmesi gerekmektedir.

Ekte gönderilen Toprak Koruma Projesinin uygulanması şartıyla verilen bu izin 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği "Verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, süresi içinde planın onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir. Verilen izinlerin plana veya ruhsata bağlandığı tarihten itibaren bir ay içerisinde İl Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımların tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır." hükmü bulunmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yavuz GÜNEİ

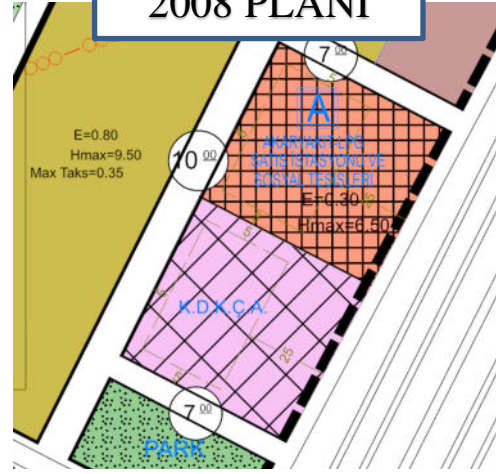
KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

7-Yerleşmenin Konya girişinde Kulu Meslek Yüksek Okulunun kuzeyinde 1999 planında Konya-Ankara Karayoluna bakan cephesi KAKS:1,20 ve Ayrık Nizamda 4 kat, arka cephesi KAKS:0,60 Ayrık Nizamda 2 kat planlanmış konut alanı 1048 ada 5 ve 6 parseli isabet etmektedir. 1048 ada 5 parselde 02/09/2002 tarih ve 18 nolu Kulu Belediye Meclis Kararı ile parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak plan değişikliği yapılmış ve onaylanmıştır. 1048 ada 6 parsel 06/05/2010 tarih ve 30 nolu Kulu Belediye Meclis Kararı ile parsel Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmıştır. Hazırlanan Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave imar planında geçmişte yapılan plan değişiklikleri korunmuş olup, 1048 ada 5 parsel İmalathane Tesis Alanı ve 1048 ada 6 parsel ise Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı olarak planlanmıştır. Kulu Belediyesi 09/09/2024 tarihinde planlanan akaryakıt İstasyonu için Asgari Mesafe Tahdit Tutanağı hazırlanmıştır.

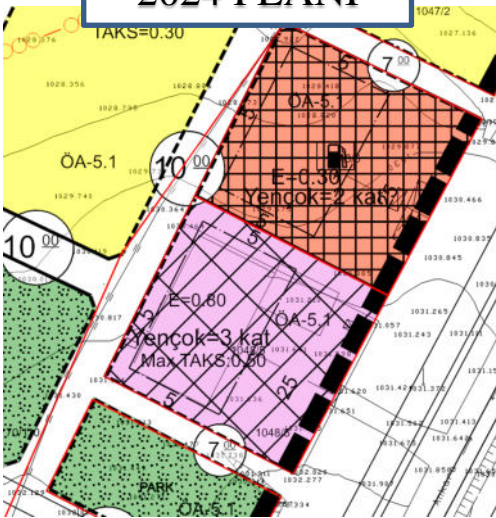
1999 PLANI



2008 PLANI



2024 PLANI



UYDU FOTO



8-Yerleşmenin güneyinde sanayi alanı içerisinde 1999 planında KDKÇA alanı olarak planlanan alanlar mevcut durumdaki kullanımlar ve parsel büyüklükleri dikkate alınarak belediyenin talebi doğrultusunda Küçük Sanayi Alanı olarak planlanmıştır.

1999 PLANI



2008 PLANI



2024 PLANI



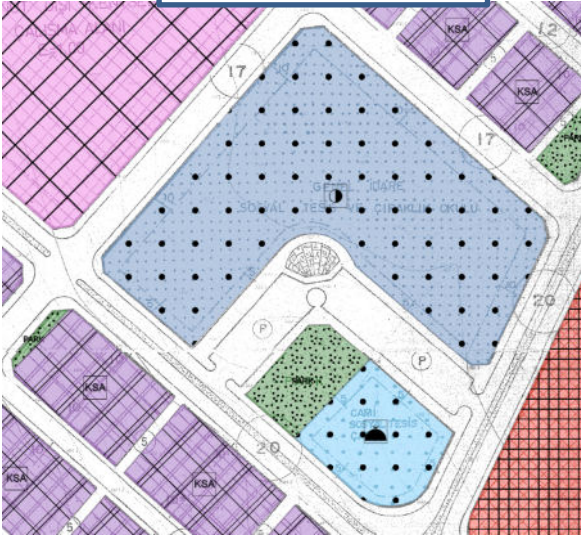
UYDU GÖRÜNTÜSÜ



İmalathane Tesis alanı olarak planlanan alanda $E=0,80$ ve $Yen\check{c}ok=3$ kat, KSA (Küçük Sanayi Alanı) olarak planlanan alanda BL-2 olacak şekilde yapılaşma şartı verilmiştir. KSA alanı olarak planlanan alanda kısmen yapılaşmasını tamamlamış sanayi dükkanları bulunmaktadır. Sanayi Alanı olarak ayrılan alan mevcut durumda boştur.

9-Sanayi alanları içerisinde 1999 planında Resmi Kurum alanı, park ve Cami alanı olarak planlanmıştır. 2008 planında bu alanda düzenlenerek alanda 2 adet Cami planlanmış, kalan alanda İdari Tesis alanı olarak planlanmıştır. Mevcut durumda Cami yerinde yapılmamıştır. Halihazırda yapılı ve faaliyette olan Cami ve çevresi plan değişikliği ile Cami Alanı olarak planlanmıştır. 1999 planında Resmi Kurum alanı olarak planlanan alan Mesleki Teknik Eğitim alanı olarak planlanmıştır. Halihazır durumda araç parkı olarak kullanılan alan ise Tır Parkı E=0,10 Yençok=4 kat olarak plan kararı getirilmiştir.

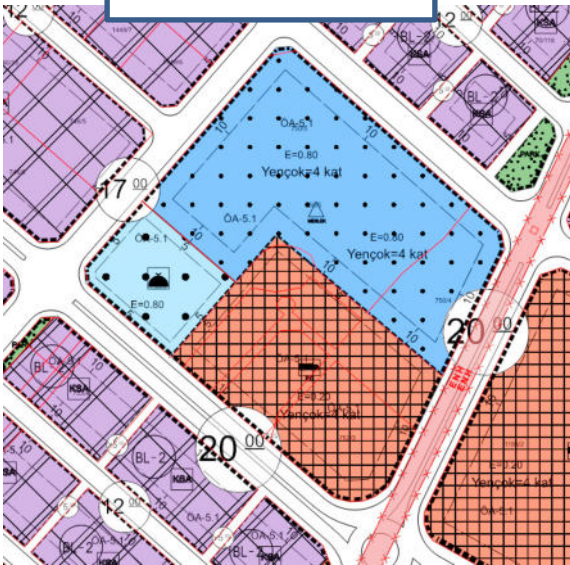
1999 PLANI



2008 PLANI



2024 PLANI

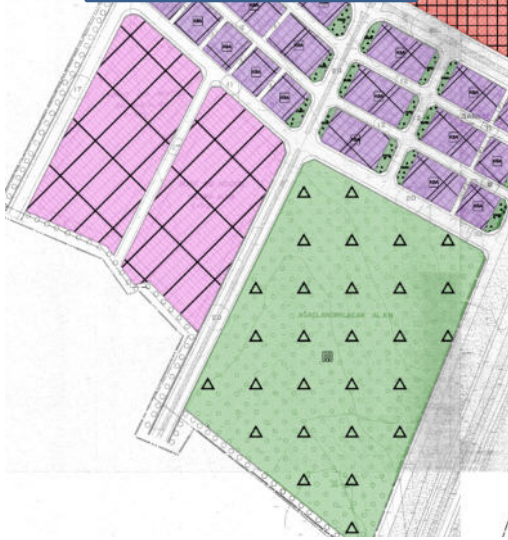


UYDU GÖRÜNTÜSÜ



10-Yerleşmede sanayi alanlarının güneyinde 1999 planında Ağaçlandırılacak alan olarak planlanan alanda 2008 planında KDKÇA alanı olarak plan kararı getirilmiştir. Bu alanlarda KDKÇA Alanı olarak planlanan alanlar mevcut durumda KSA (Küçük Sanayi alanı) olarak yapılaşmış ve parseller oluşmuş durumdadır. Ayrıca 1999 planında Ağaçlandırılacak Alan olarak planlanan alanın batısında kısmen KSA ve İmalathane Tesis Alanı oluşturulmuştur.

1999 PLANI



2008 PLANI



UYDU FOTO

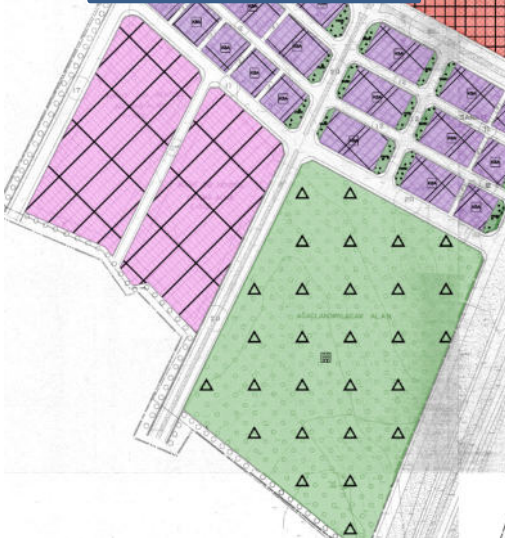


2024 PLANI



11-İlçede ve çevresinde eksikliği hissedilen Araç Muayene İstasyonu 70 ada 108 parselde planlanmıştır. Parsel Milli Emlak adına kayıtlı olup ilgili kurum görüşü alınmış ve alanda T3 ticaret Alanı olarak plan yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir. 70 ada 108 parselin kuzeyinde T3 Ticaret alanı (Araç Muayene İstasyonu) E=0,30 Yençok=9,50 mt planlanmıştır.

1999 PLANI



2008 PLANI



UYDU FOTO



2024 PLANI



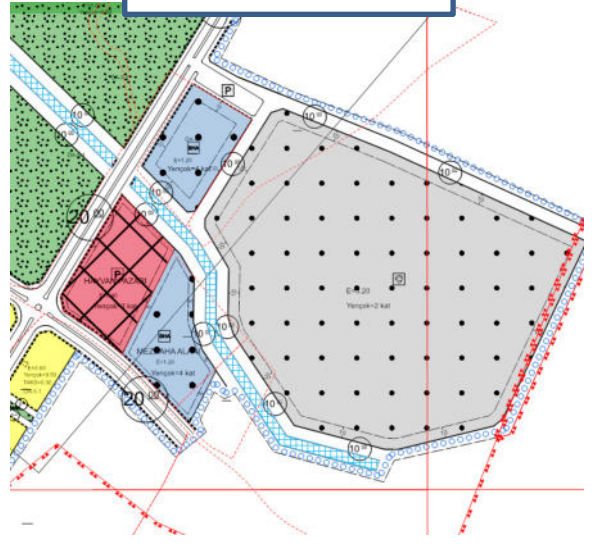
KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

12-Yerleşmede planlama alanının güney doğusunda ilçeye hizmet veren Kulu Atıksu Arıtma Tesisi kurulduğu görülmüştür. Arıtma Tesisi Alanı 248 ada 114 ve 115 parseller üzerinde olup tesis 2002 yılında ihalesi yapılmıştır. Konya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 9419853 sayılı yazısında ilgili parsellerin 5403 Sayılı Toprak Koruma Kanunu kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmadığı belirtilmiştir. Hazırlanan Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave imar planında 248 ada 114 ve 115 parseller üzerinde kurulu Atıksu Arıtma Tesis alanı imar planına ilavesi yapılmıştır. DSİ 4.Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda alandaki kanal işlenmiş ve çevresi yeniden düzenlenmiştir.

1999 PLANI



2024 PLANI



UYDU FOTO



T.C.
KONYA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : E-67894191-230.04.02-9419853
Konu : Konya-Kulu-Tuzgözü-İmar

KULU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 27.03.2023 tarihli ve E-19540 sayılı yazınız.

Konya İli Kulu İlçe Merkezi Tuzgözü Özel Çevre Koruma Bölgesinde kalan yaklaşık 352 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için , 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kurum görüşü sorulmaktadır.

İlgi yazınızda Kulu İlçesi Kemaliye Mahallesi 94 ada 65 parsel; İmar planı çalışmalarına yönelik yapılan sonuçta söz konusu arazinin üzerinde bulunan Üniversite (Yükseköğül) binası 5403 sayılı kanunun geçici 6. maddesinde belirtilen 19/07/2005 tarihinden önce yapılmış olduğu bildirilmiş olup, ilgili parsel için 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Kulu İlçesi cumhuriyet Mahallesi 248 ada 114 ve 115 parseller ve 251 ada 75 parsel; imar planı çalışmalarına yönelik 248 ada 114 ve 115 parselde üzerinde Atıksu Arıtma Tesisi bulunmaktadır olup bu tesis 2002 yılında ihaleye çıkılarak yapımına başlanmıştır. 251 ada 75 parsel ile ilişkin 19.02.2002 tarih ve 06 sayılı Kulu Belediye Meclis Kararı ile Mezbaha amaçlı mevzi imar planı onaylanmış olduğu bildirilmiş olup, ilgili parsel için 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

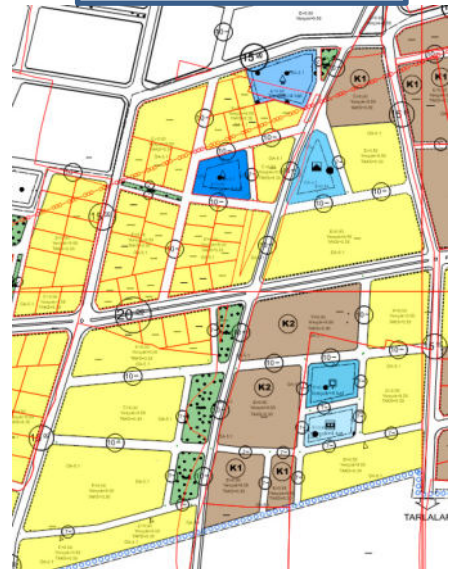
İbrahim TÖKE
İl Müdürü V.

13-Yerleşmede 1999 planında gelişme konut alanı olarak planlanan alanda günümüze kadar yapılaşmaların olduğu alanlarda planın güncelliğini kaybettiği görülmüştür. Bu alanlarda mevcut yapılaşmalar ve yapılmış kentsel altyapı ve üst yapılar dikkate alınarak düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan düzenlemeler ile alandaki ulaşım sistemi mümkün olduğunca korunmuş ve donatı dengesi sağlanmıştır.

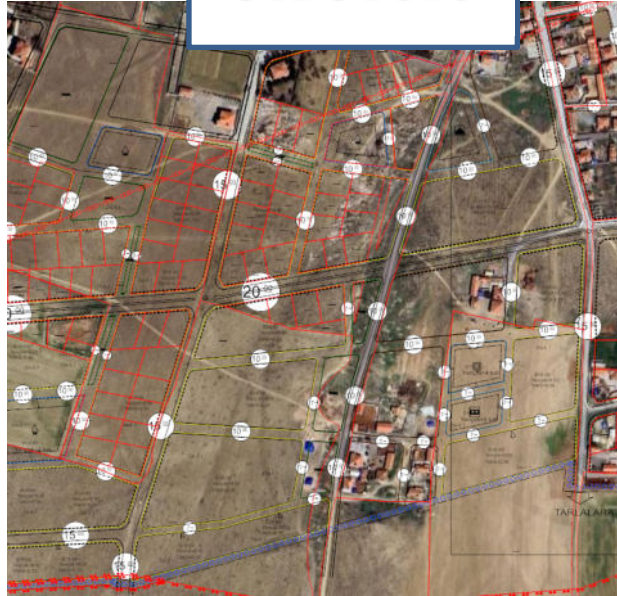
1999 PLANI



2024 PLANI



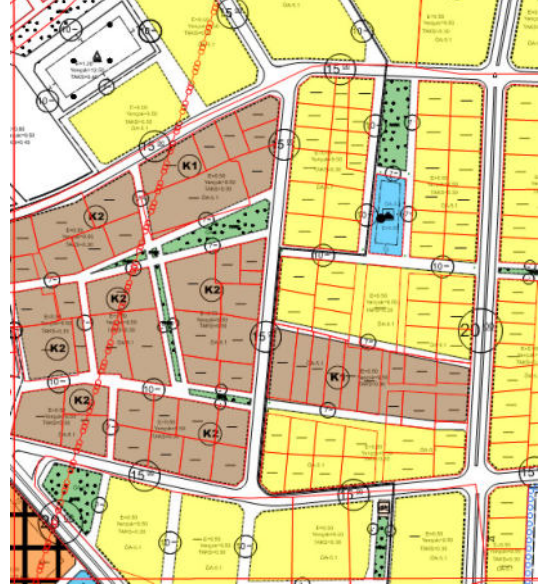
UYDU FOTO



1999 PLANI



2024 PLANI



UYDU FOTO



14-Yerleşmede 1999 planında 1499 ada 4 parsel KDKÇA Alanı olarak planlanmış ve 733 ada 8 parselde 1999 planında gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Daha sonraki yıllarda ilgili parsellerde Kulu Belediye Meclisi kararları ile parseller Özel Sosyal Tesis Alanı ve Akaryakıt İstasyonu Alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. 733 ada 8 parselde ve 1499 ada 9 parselde mevcut durumda düğün salonu yapılmış ve faal olarak çalışmaktadır. Hazırlanan Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave imar planında 733 ada 8 parsel ve 1499 ada 4 parsel T3 Ticaret Alanı (Düğün Salonu) olarak planlanmıştır.

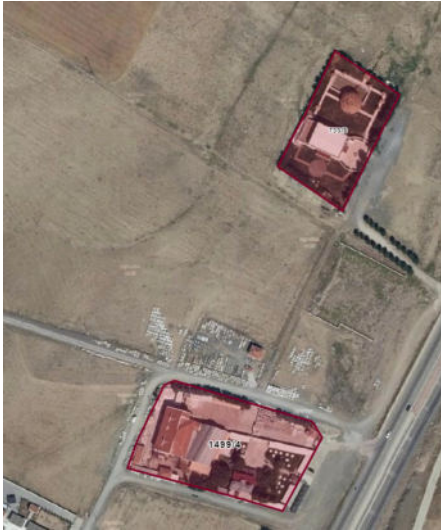
1999 PLANI



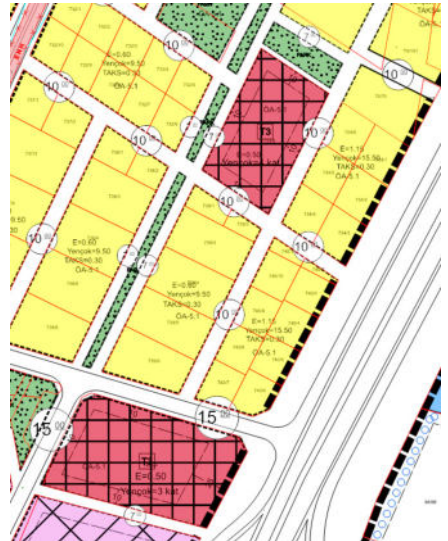
2008 PLANI



UYDU FOTO



2024 PLANI



KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

15-Yerleşmede 1999 planında 1447 ada 13 parsel KDKÇA Alanı olarak planlanmış, 2008 planında Küçük Sanayi Alanı olarak planlanmıştır. 1447 ada 13 parsel hazırlanan Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave imar planında Beton Santrali Alanı $E=0,30$ İdari Bine ve Sosyal Tesisleri için $Yençok=6,50$ mt diğer teknolojik yapılar için $Yençok=25,00$ mt olarak planlanmıştır.

1999 PLANI



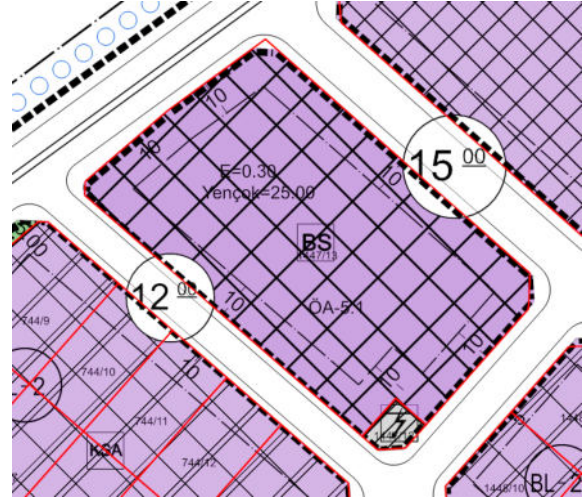
2008 PLANI



UYDU FOTO



2024

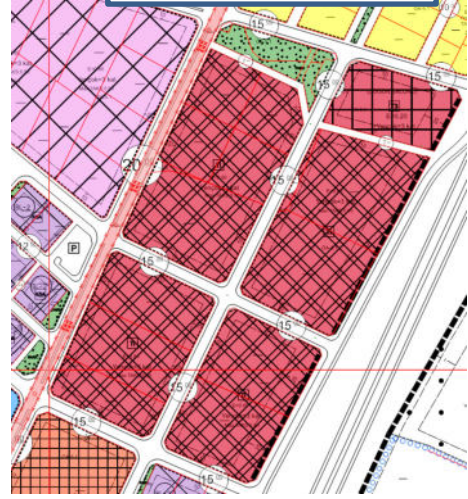


17-Yerleşmede 1999 planında KDKÇA Alanı olarak planlanmış alanların bir kısmı mevcutta yapılaşmıştır. Yapılaşan parsellerdeki yapılar kullanım olarak İmalathane kullanımı kapsamı dışında oluşmuş geneli ticari amaçlı yapılardır. Bu alanlar Tİ Toplu İşyeri olarak $E=0,80$ Yençok=3 kat olarak yapılaşma şartı getirilerek planlanmıştır.

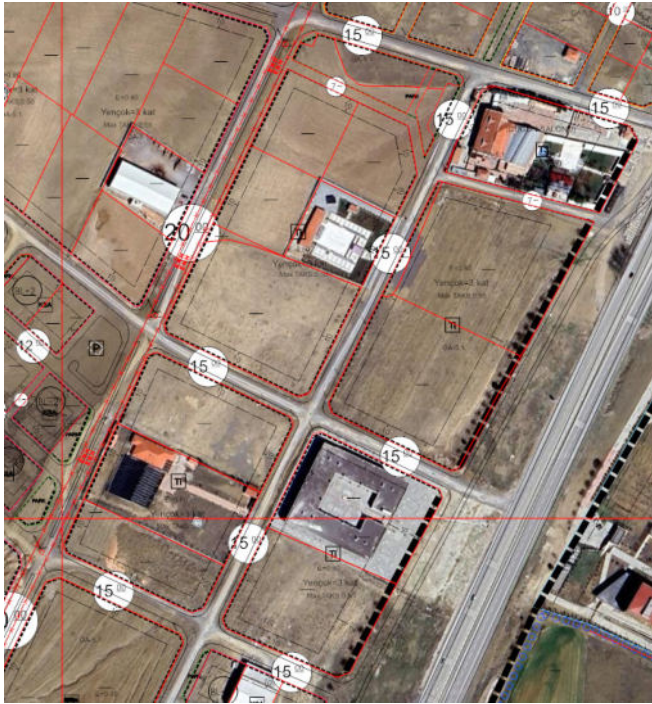
1999 PLANI



2024 PLANI

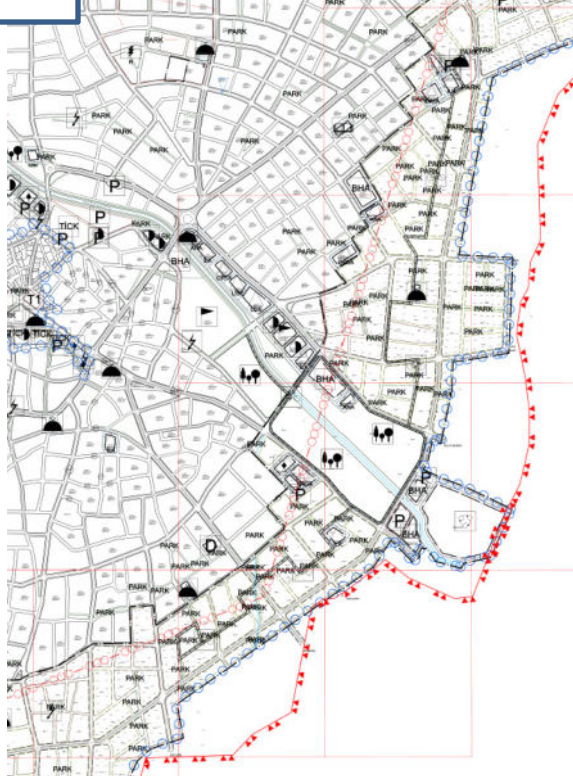


UYDU FOTO



19-Kulu merkez onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlanmış mevcut bisiklet yolu projesi dikkate alınarak Hazırlanan Kulu ÖÇKB Revizyon + İlave imar planında bisiklet yolu devam ettirilmiştir. Rekreasyon alanı ve çevresinde taşı tolu kaldırımında ring yapacak şekilde planlanmış ve konut adaları içerisinde doğru planlanmıştır. Planlanan bisiklet yolunda belli aralıklarda bisiklet parkları önerilmiştir.

2024 PLANI



6.4. Mevcut Plan ve Teklif Plan Kararları Karşılaştırması

Öneri Revizyon + İlave İmar Planı ve bu alanda bulunan Onaylı Uygulama İmar Planının karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir. Mevcut Onaylı Uygulama İmar Planı yaklaşık 352 ha alandır. Mevcut plana Arıtma Tesisi ve Yüksekokul alanı ilavesi ile Revizyon İmar Planı 360 ha büyüklüğe ulaşmıştır.

TCK Kamulaştırma sınırı içerisindeki alan hesap dışında bırakılarak yapılan DOP hesabında; 1999 yılı planında %43,78, 2024 Revizyon + İlave İmar Planında DOP oranı %43,03 olarak hesaplanmıştır.

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 42:Mevcut Plan ve Revizyon + İlave Plan Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	1999 PLANI (11900 Kişi)		2024 REVİZYON PLAN (8600 Kişi)		FARK	Kişi Başına Düşen Alan (kişi/m2)		Yönetmelikte Kişi Başına Düşen Alan (kişi/m2)(EK-2 Tablo)
	Alan (m2)	Oran (%)	Alan (m2)	Oran (%)	Alan (m2)	1999	2024	
KONUT ALANLARI								
Konut Alanı (KAKS:0.50)	0	0.00	1422102.77	39.49	1422102.77			
Konut Alanı (KAKS:0.60)	908304.13	25.22	0	0.00	-908304.13			
Konut Alanı (KAKS:0.80)	33846.94	0.94		0.00	-33846.94			
Konut Alanı (KAKS:0.90)	473076.74	13.14		0.00	-473076.74			
Konut Alanı (KAKS:1.00)		0.00	36144.54	1.00	36144.54			
Konut Alanı (KAKS:1.20)	43030.6	1.19		0.00	-43030.60			
TOPLAM KONUT ALANI	1458258.41	40.49	1458247.31	40.49	-11.10			
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI					0.00			
Belediye Hizmet Alanı	19798.87	0.55	14118.97	0.39	-5679.90			
Resmi Kurum Alanı	14306.42	0.40		0.00	-14306.42			
T3 Ticaret Alanı			21650.67		21650.67			
Ticaret-Turizm-Konut Alanı			9083.33		9083.33			
Beton Santrali Alanı			6751.83		6751.83			
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0	0.00	7906.79	0.22	7906.79			
Toplu İşyerleri	0	0.00	73048.13	2.03	73048.13			
Küçük Sanayi Alanı	71736.93	1.99	170355.98	4.73	98619.05			
Pazar Alanı	6751.59	0.19	7112.58	0.20	360.99			
İmalathane Tesis Alanı	285435.15	7.93	128360.24	3.56	-157074.91			
Kamyon Garajı-Tır Parkı	30473.82	0.85	23160.24	0.64	-7313.58			
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI					0.00			
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI					0.00			
Anaokulu Alanı		0.00	13636.2	0.38	13636.20	0.00	1.59	6.5
İlkokul Alanı	25669.16	0.71	22451.32	0.62	-3217.84	2.38	2.61	
Ortaokul Alanı		0.00	11033.09	0.31	11033.09	0.00	1.28	
Lise Alanı	11324.78	0.31		0.00	-11324.78	1.05	0.00	
Teknik Öğretim		0.00	12143.64	0.34	12143.64	0.00	1.41	
Yüksekokul Alanı			11889.9	0.33	11889.90	0.00		
Eğitim Alanı	36993.94	1.03	59264.25	1.65	22270.31	3.43	6.89	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI					0.00			
Sağlık Tesisi Alanı	4086.98	0.11	16435.52	0.46	12348.54	0.38	1.91	1.5

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI					0.00			
Sosyal Tesis Alanı		0.00	5070.57	0.14	5070.57	0.00	0.59	0.75
Kültürel Tesis Alanı	5530.29	0.15	2137.1	0.06	-3393.19	0.51	0.25	
Özel Sosyal Tesis Alanı				0.00	0.00	0.00	0.00	
İBADET ALANLARI								
Cami	4859.41	0.13	15347.06	0.43	10487.65	0.45	1.78	0.5
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR					0.00			
Park	173029.75	4.80	149354.37	4.15	-23675.38	16.02	17.37	10
Rekreasyon Alanı	0	0.00	137408.05	3.82	137408.05	0.00	15.98	
Fuar Alanı	157798.28	4.38			-157798.28			
Ağaçlandırılacak Alan	75044.22	2.08	43281.38	1.20	-31762.84			
TEKNİK ALTYAPI					0.00			
Trafo Alanı		0.00	563.6	0.02	563.60	0.00	0.07	1
Atıksu Arıtma Tesisi Alanı		0.00	63401.92	1.76	63401.92	0.00	7.37	
Yollar ve Otoparklar	1257448.94	34.91	1215089.04	33.74	-42359.90	116.4	141.3	
TCK Karayolu Alanı	178974.3	4.97	178974.3	4.97	0.00			
TOPLAM	3601553	100.00	3601553	100.00	0.00			
DOP ORANI		43.78		43.03	-0.75			

6.5. Plan Notları

PLAN HÜKÜMLERİ

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- TUZ GÖLÜ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ (KONYA BÖLÜMÜ) 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ
- 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 21.06.2005 TARİH VE 25852 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK”,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER,
- 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK,
- DOĞAL SİT ALANLARI KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI İLKE KARARLARI,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
- BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ,
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
- 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUNMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ TEBLİĞ,
- MÜLGA BAŞBAKANLIĞIN 2006/27 SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONULU GENELGESİ,

İLE KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VEYA BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUATA (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, YÖNERGE, TÜZÜK, TEBLİĞ VE STANDARTLAR) UYULACAKTIR.

1.3. 27-09-2016 VE 07-06-2024 TARİHİNDE KONYA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

1.4. UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE PLAN BÜTÜNÜNDE YA DA BULUNDUĞU İMAR UYGULAMASI ETABI DAHİLİNDE BELİRLENEN DOP ORANLARI GÖZETİLEREK EN AZ BİR ADA ÖLÇEĞİNDE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILACAK ALANDA BİRDEN ÇOK KADASTRO PARSELİ VARSA BU PARSELLER TAPUDA TEK İMAR PARSELİ HALİNE GETİRİLMEDEN İNŞAAT İZNİ VERİLMEZ.

1.5. BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA İSKAN ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR. AÇIK ALAN (ÇEVRE) DÜZENLEMESİNDE PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'I KADAR BİR ALAN HIÇ BİR YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

BUNA GÖRE;

1.6. KONUT PARSELLERİNDE SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 40 M²'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ VE BİR SÜS ÇALISI DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇ VEYA SÜS ÇALISI VAR İSE BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ VE SÜS ÇALISI SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

1.7 TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİ, TURİSTİK VE GÜNBÜRLİK TESİSLER, KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT TESİSLER, KAMU HİZMET BİNALARI VB. YAPILANMALAR İÇİN PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PEYZAJ PROJESİ OLMAYAN TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI, PEYZAJ UYGULAMASI BİTİRİLMEDEN DE TESİSLERE İSKAN RUHSATI VERİLMEZ

1.8. KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALARLA, İBADET YERLERİ, SAĞLIK, EĞİTİM, KÜLTÜR, SPOR TESİSLERİNDE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA BİNA BOYU SERBESTTİR. SÖZ KONUSU YAPILARDA YENÇOK DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA, GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

1.9. YUKARIDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR DIŞINDA KALAN VE BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN BİNA BOYU AZAMI 25 M. OLARAK UYGULANIR.

1.10. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA YAPILACAK BİNALARDA EĞİMLİ ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. MAHYA KOTU GEÇİLMEMEK ŞARTI İLE ÇATI ŞEKLİ VE MALZEMESİ SERBESTTİR. ÇATILARDA MAHYA KOTU SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR. EN FAZLA ÇATI YÜKSEKLİĞİ HESAP EDİLİRKEN; BİNALARDA KIRMA ÇATI YAPILACAĞI VARSAYILARAK 1.00M GENİŞLİĞİNDEKİ SAÇAK UCUNDAN MAX.%40 EĞİME GÖRE HESAPLANIR. ANCAK HİÇBİR DURUMDA ÇATI YÜKSEKLİĞİ 3.50M/Yİ GEÇEMEZ. ÇATI YÜKSEKLİĞİNİN 3.50M'Yİ GEÇMESİ HALİNDE; EĞİMLİ ÇATININ BU KOTTA BİTİRİLEREK TERAS ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

1.11. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN MEVCUT, KENTSEL VE TARIMSAL GELİŞME ALANLARINDAKİ BÜYÜK ÖLÇEKLİ PLANLAMA, HER TÜRLÜ PROJELENDİRME VE YAPILANMA ÇALIŞMALARINDA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YER BİLİMLERİ YÖNÜNDEN SAKINCALI OLDUĞU VEYA TEDBİR ALINMASI GEREKTİĞİ YETKİLİ KURULUŞLARCA BELİRLENEN YA DA YAPILACAK ETÜDLERDE SAKINCA ÇIKACAK ALANLARDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINCA BELİRLENECEK İNŞAAT YASAĞI VE DİĞER ÖZEL ŞARTLAR GEÇERLİ OLACAKTIR.

1.12.BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN AKARSULAR İLE KURU DERE YATAKLARI ÇEVRESİNDE OLUŞMASI MUHTEMEL TAŞKIN OLASILIKLARINA KARŞI, 4373 SAYILI “TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 31.07.2019 TARİH 490826 SAYILI GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. TAŞKIN ALANLARINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.13. BU PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN YÜKSEK GERİLİM HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, BORU HATLARI, TRAFO MERKEZLERİ, SULAMA, DEŞARJ VE KANAL PROJELERİ, KARAYOLLARI VE KÖY YOLLARI PROJELERİ GİBİ KAMU ALTYAPI YATIRIMLARI İLE KENTSEL ALTYAPI (İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON, ARITMA, ÇÖP DEPOLAMA) PROJELERİ UYGULAMAYA GEÇMEDEN ÖNCE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. .

1.14. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

2.1.1. YÖRESEL YAŞAM BİÇİMİNDEN KAYNAKLANAN MÜŞTEMİLATLARIN, TABAN ALANI 30 m²'DEN BÜYÜK OLAMAZ. MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI, TOPLAM YAPI TABAN ALANINA DÂHİLDİR. MÜŞTEMİLATLAR ANA YAPIDAN SONRA RUHSATLANDIRILABİLİR.

2.1.2. KONUT ALANI OLARAK TANIMLI 15 METRE VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOYOL İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA İMALAT, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET ÜNİTELERİ YER ALAMAZ.

2.1.3. (K1) RUMUZU İLE TANIMLI YERLEŞİK KONUT ALANLARI

- BU ALANLARDA BOŞ PARSELLERDE YENİ BİR YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; TAKS: 0.30, EMSAL: 0.50, Yençok: 9.50 M., EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 350 M² OLACAKTIR. ADADAKİ YAPILAŞMANIN %50'SİNİN TAMAMLANMIŞ OLMASI VEYA AYNİ YOLDAN CEPHE ALAN YAPILAŞMIŞ OLMASI DURUMUNDA ASGARİ BİNA BÜYÜKLÜĞÜ VE MEVCUT PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE RUHSATLANDIRMA YAPILABİLİR. ANCAK BU DURUMLARDA BİR PARSELE EN FAZLA BİR YAPI VE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. KOMŞU PARSELDEKİ YAPI NİZAMI DİKKATE ALINARAK YAPI NİZAMINI BELİRLEMeye İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

- BU ALANLARDA ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ BELİRLENMEMİŞ OLUP VE MEVCUT YAPI DÜZENİNE BAĞLI OLARAK İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.

- MEVCUT YAPILAŞMA BU PLANLA BELİRLENEN KOŞULLARIN ÜZERİNDE İSE İLGİLİ ALANDA İLAVE YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ. YIKILIP YENİDEN YAPILMALARI HALİNDE PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLEREK YAPILAŞABİLİRLER VE MÜKTESEP HAK İDDİA EDİLEMEZ.

- BU ALANLARDA, BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPILAR ARASINDA EN AZ 6M MESAFE BIRAKILMASI ZORUNLUDUR.

2.1.4. (K2) RUMUZU İLE TANIMLI YERLEŞİK KONUT ALANLARI

- BU ALANLARDA BOŞ PARSELLERDE YENİ BİR YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; TAKS: 0.30, EMSAL: 0.50, Yençok: 9.50 M. VE EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² OLACAKTIR. ADADAKİ YAPILAŞMANIN %50'SİNİN TAMAMLANMIŞ OLMASI VEYA KOMŞU PARSELLERİN YAPILAŞMIŞ OLMASI DURUMUNDA ASGARİ BİNA BÜYÜKLÜĞÜ VE ÇEKME MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ŞARTIYLA MEVCUT PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE RUHSATLANDIRMA YAPILABİLİR. ANCAK BU DURUMLARDA BİR PARSELE EN FAZLA BİR YAPI VE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. KOMŞU PARSELDEKİ YAPI NİZAMI DİKKATE ALINARAK YAPI NİZAMINI BELİRLEMeye İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

- BU ALANLARDA ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ BELİRLENMEMİŞ OLUP, İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.

- BU ALANLARDA, BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPILAR ARASINDA EN AZ 6M MESAFE BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. YENİ YAPILACAK YAPILARDA ANA YAPI VE MÜŞTEMİLATIN TOPLAM BÜYÜKLÜĞÜ 150M²'NİN ALTINDA OLAMAZ. MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI, TOPLAM YAPI TABAN ALANINA DÂHİLDİR. YAPILAR İLGİLİ BELEDİYESİNCE VAZİYET PLANI ONAYLANMADAN RUHSATLANDIRILAMAZ ANCAK VAZİYET PLANINDA BELİRTİLEN MÜŞTEMİLATLAR, ANA YAPIDAN SONRA RUHSATLANDIRILABİLİR.

2.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARINDA, PLAN ÜZERİNDE YAZILI YAPILAŞMA ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

- TAKS: 0.30

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

-MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ:500 M2

-MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ:750 M2

-PARSELLERDE ÖN BAHÇE YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE, YAN BAHÇE VE DİĞER TÜM PARSELLERDE ARKA BAHÇE YAKLAŞMA MESAFELERİ 3 METREDEN AZ OLAMAZ. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERDE BU CEPHELERİN TAMAMI ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

- BU ALANLARDA, BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPILAR ARASINDA EN AZ 6M MESAFE BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. YENİ YAPILACAK YAPILARDA BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ 150M²'NİN ALTINDA OLAMAZ. YENİ YAPILACAK YAPILARDA ANA YAPI VE MÜŞTEMİLATIN TOPLAM BÜYÜKLÜĞÜ 150M²'NİN ALTINDA OLAMAZ. MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI, TOPLAM YAPI TABAN ALANINA DÂHİLDİR. YAPILAR İLGİLİ BELEDİYESİNCE VAZİYET PLANI ONAYLANMADAN RUHSATLANDIRILAMAZ ANCAK VAZİYET PLANINDA BELİRTİLEN MÜŞTEMİLATLAR, ANA YAPIDAN SONRA RUHSATLANDIRILABİLİR.

2.3.TİCARET ALANLARI (T3)

-T3(DÜĞÜN SALONU) TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA DÜĞÜN SALONU DIŞINDA BAŞKA TİCARİ FAALİYET YAPILAMAZ. TİCARET (T3) ALANLARINDA YAPILAŞMA ŞARTI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

2.4. İMALATHANE TESİS ALANI

İMALATHANE TESİS ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLAR İÇERİSİNDE DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE ARZ ETMEYEN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

-MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²

-EN AZ PARSEL CEPHESİ 40 METREDİR.

2.5. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI: ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDAKOMŞU PARSELLERDEKİ YAPI NİZAMI DİKKATE ALINARAK YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI BELİRLEMeye İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

- YAPILAŞMA ŞARTI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

- MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 150 M2

-EN AZ PARSEL CEPHESİ 6 M

2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI

BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

-MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2

-EN AZ PARSEL CEPHESİ 40 M

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

-ÖN CEPHE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 25, YAN VE ARKA BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

2.7. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI, SOSYAL TESİS ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, EĞİTİM TESİSLERİ ALANI, RESMİ KURUM ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI

BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA NİZAMLARI, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK KAYDIYLA;

-BU ALANLARA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERİN VE PEYZAJ PROJELERİNİN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. MİMARİ PROJELER ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, ONAYLI PEYZAJ PROJESİNE GÖRE BAHÇE DÜZENLEMESİ YAPILMADAN İSKÂN RUHSATI L VERİLEMEZ.

2.8. PARKLAR, REKREASYON ALANI, OYUN ALANLARI VE ÇOCUK BAHÇELERİ

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

2.9. AÇIK SPOR ALANLARI

PLANDA BU KULLANIM İÇİN AYRILAN ALANLAR İFRAZ EDİLEMEZ. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

-YAPILAŞMA NİZAMIYLA ALAN İÇERİSİNDE GEREKLİ OLACAK WC, SOYUNMA ODASI VB. GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR.

2.10. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

PLANDA BU KULLANIMA AYRILMIŞ ALANLAR MEVCUT MEZARLIKLAR VE AĞAÇLANDIRMA ÂMAÇLI ALANLARDIR. MEVCUT MEZARLIKLAR VE AĞAÇLANDIRMA AMAÇLI ALANLAR YAPILAŞMAYA AÇILMAKSIZIN YANLIZCA AĞAÇLANDIRILACAKLARDIR. BU ALANLARA YERLEŞİM ALANLARINA YAKINLIKLARI SEBEBİYLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEREĞİ GÖMÜ YAPILAMAZ. BU ALANLAR İMAR UYGULAMASI DIŞINDA TUTULACAKTIR.

2.11. PAZAR ALANLARI

BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA NİZAMLARI, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK KAYDIYLA;

PLANLAMA ALANINDA PAZAR ALANI OLARAK AYRILMIŞ ALANLAR YERLEŞMENİN HAFTALIK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK AÇIK PAZARYERLERİDİR.

2.12. İBADET ALANLARI

BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA NİZAMLARI, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK KAYDIYLA;

BU ALANLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ UYGULANACAK TİP PROJE VEYA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

2.13. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- PLANDA GÖSTERİLEN KAVŞAKLAR İLE ARAÇ, YAYA VE BİSİKLET YOLLARININ İÇ DÜZENLEMELERİ ŞEMATİKTİR.

-PLANDA GÖSTERİLEN BİSİKLET YOLLARINDA ANA GÜZERGÂH AYNI KALMAK KAYDIYLA BİSİKLET YOLLARI VE BİSİKLET İSTASYON VE PARK YERLERİNİN DÜZENLENMESİNDE İLGİLİ MEVZUAT DİKKATE ALINACAK VE UYGUN ZEMİN MALZEMESİ İLE KAPLANACAKTIR.

KULU (KONYA) REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

-İLGİLİ MEVZUATA UYULMAK KAYDIYLA PLANDA GÖSTERİLEN BİSİKLET YOLLARI DIŞINDA UYGUN KESİMLERDE (KALDIRIMLAR, MEYDANLAR, YAYA YOLLARI, PARK, AÇIK-YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI VB. ALANLARDA) BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET PARKI, BİSİKLET İSTASYONU-KİRALAMA YERLERİ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

-ULAŞIM HARİÇ TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA NİZAMLARI, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK KAYDIYLA ELEKTRİK İLETİM HATLARI, İNDİRGEME MERKEZLERİ, İNTERFACE, ATIK SU TESİSLERİ, TRAFO VE HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE SÖZ KONUSU TESİSLERİN TEKNİK BAKIM VE ONARIMLARININ İHTİYAÇ DUYDUĞU YAPILAR VE AÇIK-KAPALI OTOPARKLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

2.14. ENERJİ NAKİL HATTI

ENERJİ NAKİL HATLARIYLA İLGİLİ “ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI-ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE VE BU YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

2.15. TOPLU İŞYERLERİ

BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENKE, KAĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN DE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA PLANLA GETİRİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA, PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.16. TİCARET-TURİZM-KONUT KARMA KULLANIM ALANI:

TİCARET, TURİZM VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA; PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA, BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPILABİLECEK YAPI SAYISI; PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 750 M²'YE BÖLÜMÜNDEN SONRA ÇIKAN TAM SAYIYI AŞAMAZ.YAPILAR ARASINDA EN AZ 6M MESAFE BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. YENİ YAPILACAK YAPILARDA BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ 150M²'NİN ALTINDA OLMAMAZ.