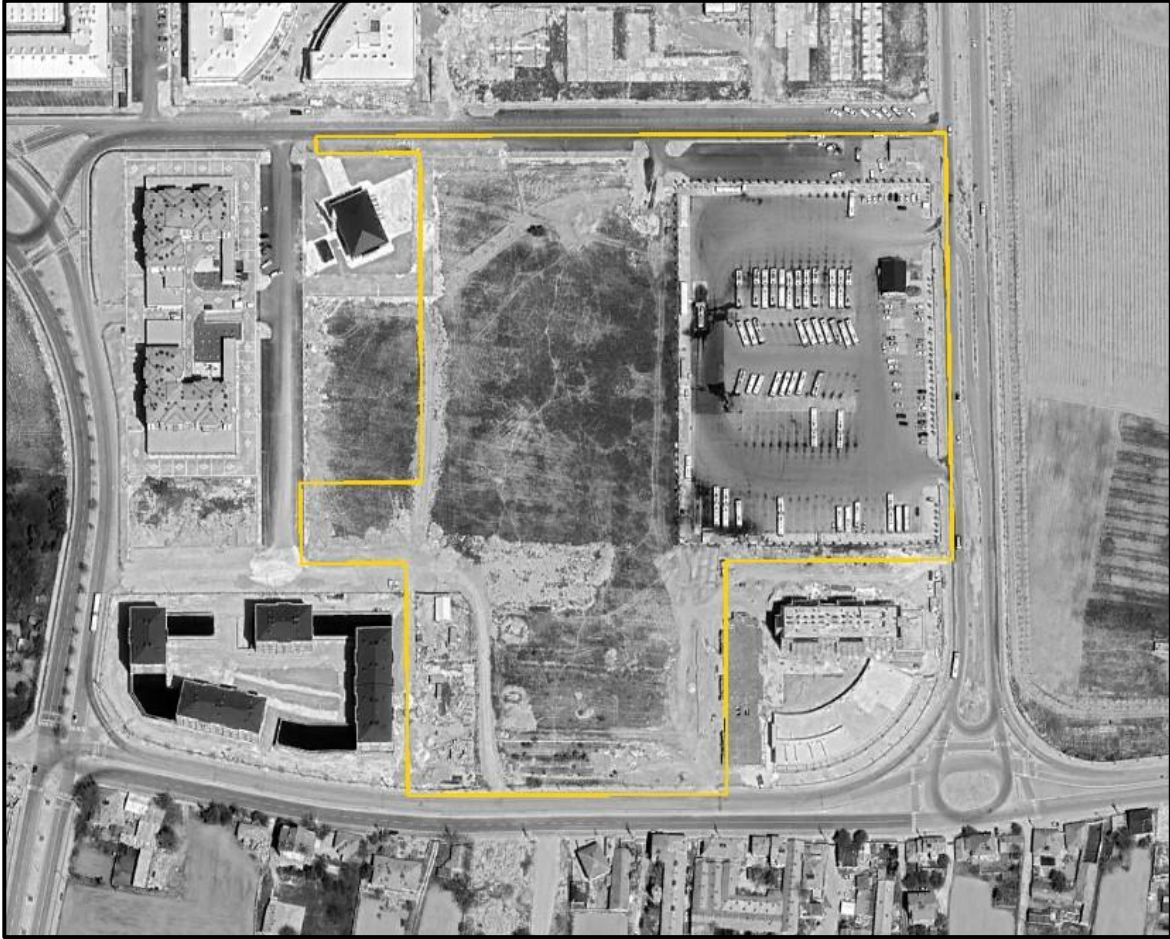




İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİBAŞKANLIĞI
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
KARATAY İLÇESİ AKABE (TAPU M.: ÇAYIR) MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI (ESKİ 32968 ADA 3 PARSEL) İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Osman Batuhan TURHAN
Şehir Plancısı

Serdal BARAN
A Grubu Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI.....	2
1.1. Konumu.....	2
1.2. Yakın Çevre İlişkisi.....	3
1.3. Alan Büyüklüğü.....	3
2. MERİ İMAR PLANLARI	4
2.1. 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı	4
2.2. 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı.....	7
2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. MEVCUT HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	12
4. JEOLJİK DURUM	13
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	18
6. KURUM GÖRÜŞLERİ	18
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	19
9. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAZİ FOTOĞRAFLARI	20

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanı Konumu	2
Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevre Durumu	3
Şekil 3. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı Revizyonundaki Yeri.....	4
Şekil 4. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	7
Şekil 5. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	10
Şekil 6. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	11
Şekil 7. Planlama Alanına Konu Olan Taşınmazın Hâlihazır Mülkiyet Durumu	12
Şekil 8. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası	13
Şekil 9. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 1. Sayfa	15
Şekil 10. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 2. Sayfa	16
Şekil 11. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 3. Sayfa	17
Şekil 12. Planlama Alanına İlişkin İmar Planı Değişikliği Teklifi	19
Şekil 13. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf Buldur Haritası	20

1.PLANLAMA ALANI

1.1. Konumu

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'nda (Eski 32968 Ada 3 Parseli) 34234 ada 1 ve 2 parseller, 34237 ada 1 parsel, 35788 ada 1 parsel ile çevresini kapsamaktadır. Planlama alanı Konya Kent Merkezi'nin güney doğusundadır.



Şekil 1. Planlama Alanı Konumu

1.2. Yakın Çevre İlişkisi

Planlama Alanı; Konya YHT Gar'a 6.8 km, Selçuklu YHT Gar'a 7 km, Konya Otobüs Terminali'ne 11 km ve Konya Havalimanı'na 15 km mesafede bulunmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevre Durumu

1.3. Alan Büyüklüğü

Planlama alanı büyüklüğü 70,005.34 m² 'dir.

2. MERİ İMAR PLANLARI

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

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

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'nda (Eski 32968 Ada 3 Parseli) 34234 ada 1 ve 2 parseller, 34237 ada 1 parsel, 35788 ada 1 parsel ile çevresi mevcutta; 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 05.01.2023 tarihli Olur'u ile onaylı Konya Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda “**Kentsel Gelişme Alanı**” nda kalmaktadır.



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

Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan açıklama raporunda; **“4.1.1.Kentsel Meskûn (Yerleşik) Alan:** Planlama Bölgesi’nde yer alan il, ilçe merkezleri ve beldeler kentsel yerleşim alanları kapsamında değerlendirilmiştir. Kentsel yerleşim alanlarında mekansal planlama kararları, yerleşimlerin mevcut kimlikleri, sektörel gelişme potansiyelleri ve buna bağlı olarak oluşması beklenen nüfusları dikkate alınarak plan döneminde kazanacakları kimlikleri doğrultusunda belirlenmiştir. Bu planda kentsel yerleşme alanları kentsel meskûn (yerleşik) alan ve kentsel gelişme alanı olarak tanımlanmıştır.”

şeklinde tanımlanmıştır.

“Kentsel Yerleşim Alanı:

1. Bu planda kentsel meskûn (yerleşik) alan ve kentsel gelişme alanı olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür.

2. Kentsel yerleşim alanları kapsamındaki kentsel meskun (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 buldukları 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.

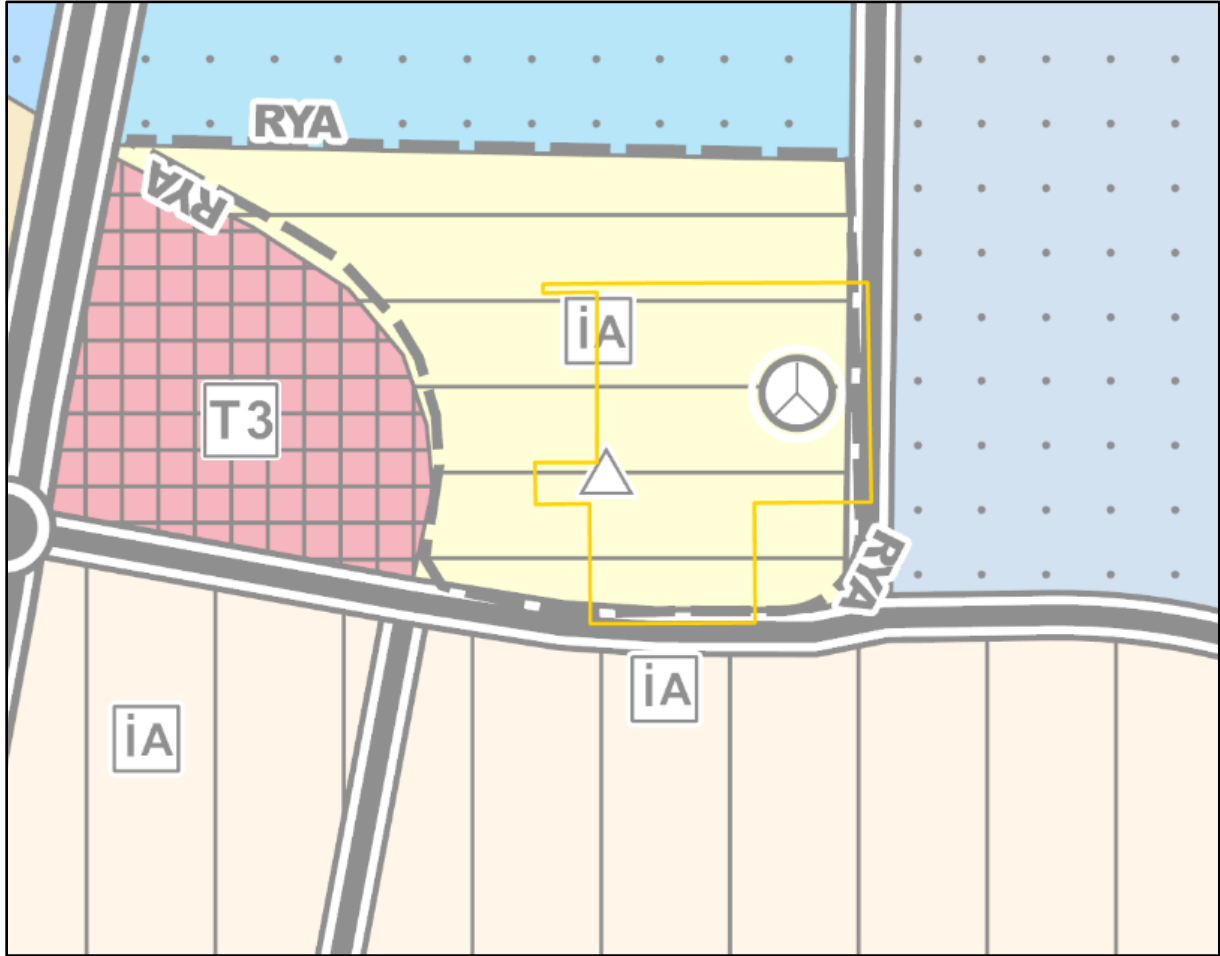
6. Kentsel yerleşim alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda bu 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. “ hükümleri bulunmaktadır.

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

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'nda (Eski 32968 Ada 3 Parseli) 34234 ada 1 ve 2 parseller, 34237 ada 1 parsel, 35788 ada 1 parsel ile çevresi mevcutta; Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 18.12.2019 tarihinde NİP-40086 plan numarası ve 42A4832004 dosya numarası ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda kalmaktadır.



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

1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Açıklama Rapor'unda Gelişme Konut Alanları; *“Bu plan ile farklı yoğunluklarda kentsel, kırsal ve yarı kırsal nitelikte konut alanı olarak geliştirilmesi öngörülmüş olan, konut yapılaşmaları ile birlikte sosyal donatı vb. konut alanlarına hizmet verecek diğer kullanımların da içinde yer alabileceği alanlardır.”* şeklinde tanımlanmıştır. 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Notları'nda Gelişme Konut Alanlarına ilişkin;

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

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

Yüksek Yoğunlukta: 251-400 kişi/ha

Orta Yoğunlukta: 121-250 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta: 51-120 kişi/ha

Seyrek Yoğunlukta: 50 kişi/ha altında

3.1.2.2. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.1.2.3. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.

3.1.2.4. Onaylı imar planı bulunan alanlarda, yukarıda yer verilen brüt yoğunluk gruplamalarına uygun olan bölümlerde, var olan yoğunlukların arttırılmaması esastır. Bu tür alanlar için, bu planda verilmiş yoğunluk üst değerleri hak oluşturmaz.

3.1.2.5. Mevcut alt ölçekli planlarda, gelişme konut alanlarında var olan yoğunluk değerlerinin, 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 azaltılması sağlanacaktır. 3.1.3. Mevcut konut alanlarında ve gelişme konut alanlarında; konutların yanı sıra, konut kullanımına hizmet verecek; sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile perakende ticaret kullanımları ile servis kullanımlarının yer alacağı ticaret alanları, konut+ticaret karma kullanım alanları, kamu hizmet alanları, belediye hizmet alanları, günübirlik tesisler, turizm tesisleri, eğlence yerleri vb. kullanımlar alt ölçekli plan kararlarıyla düzenlenebilir. Sosyal ve teknik altyapı tesislerinin konumlandırılmasında, bu planda yer verilen sembol gösterimleri, yönlendirici karar olarak dikkate alınacaktır.

3.1.4. Mevcut konut alanlarında var olan sanayi tesisleri, küçük sanayi ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarının, bu amaçla planlanmış alanlara taşınması esastır. Bu türden

tesislerin bulunduğu alanlarda; alt ölçekli planlarda var olan kullanım kararlarının, konut ve konut alanlarına hizmet veren diğer kullanım alanlarına dönüştürülmesi sağlanacaktır.

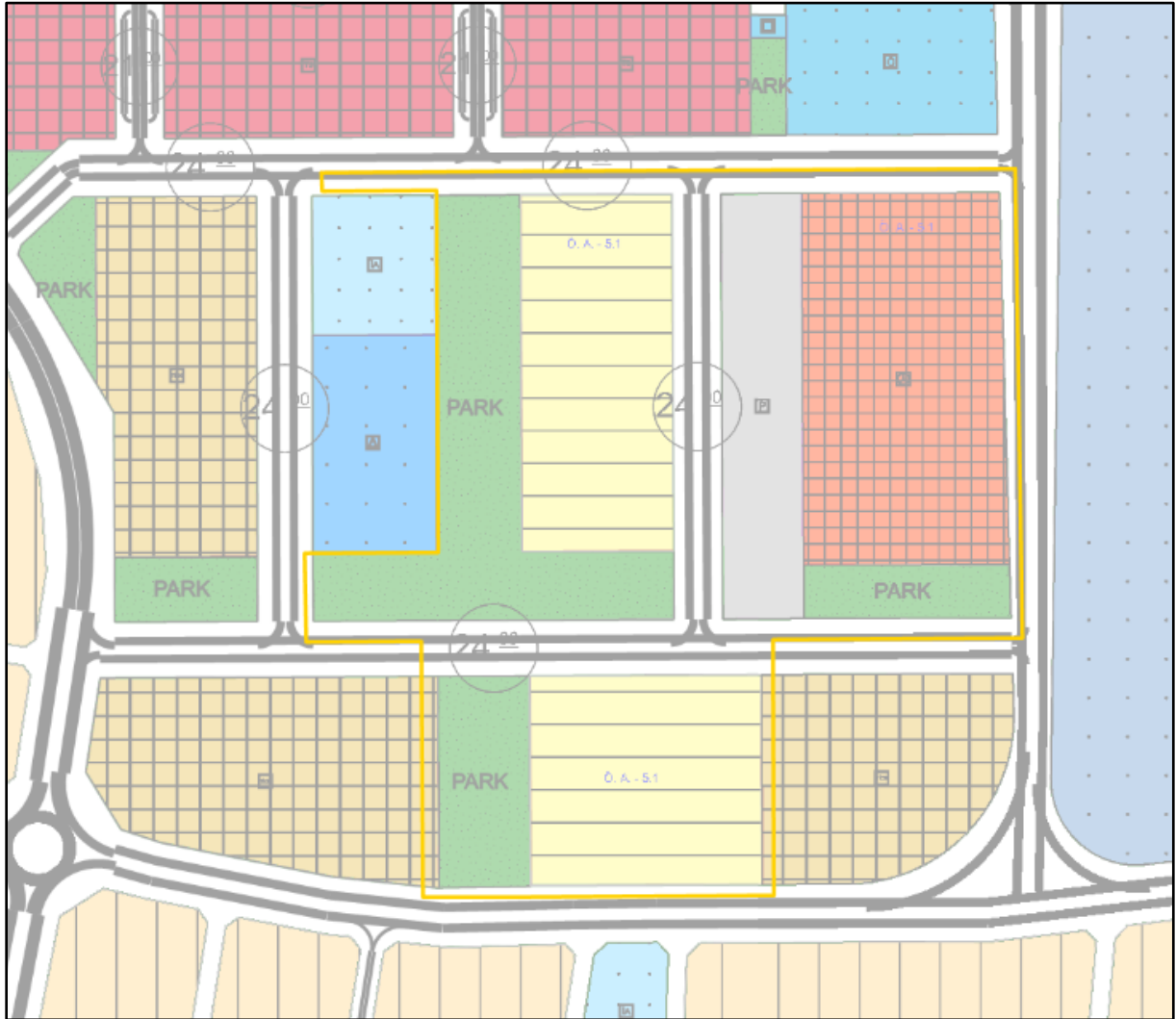
3.1.5. Bu planın ölçeği gereği, konum, tür ve sayıları sembollerle gösterilen, konut alanlarında yaşayan/yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, ilgili mevzuata ve standartlara uygun olarak alt ölçekteki planlarda düzenlenecektir.

3.1.6. Mevcut alt ölçekli imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı tesislerinin yetersiz olduğu belirlenen mevcut ve gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planlarda yapılacak revizyon çalışmalarında herhangi bir nüfus artışı gerçekleşmese dahi, var olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının tür, konum, büyüklük ve sayılarının standartlar dikkate alınarak iyileştirilmesi sağlanacaktır.

3.1.7. İlçe merkezlerinin gelişme alanları ile bütünleşecek konuma gelmiş ve aslen kırsal yerleşme niteliğine sahip olan ve bu planda mevcut konut alanı 21 olarak tanımlanmış alanlara yönelik yapılacak alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özelliklerinin korunması esastır. Bu kapsamda, bu tür yerleşmelerin yakın çevresindeki, yerleşmenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik düzenlenmiş gelişme konut alanları için hazırlanacak alt ölçekli planlarda, gerek yoğunluklar ve gerekse yapı yüksekliklerinin belirlenmesinde de kırsal yerleşimin geleneksel özellikleri dikkate alınacaktır.” hükümleri bulunmaktadır.

2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

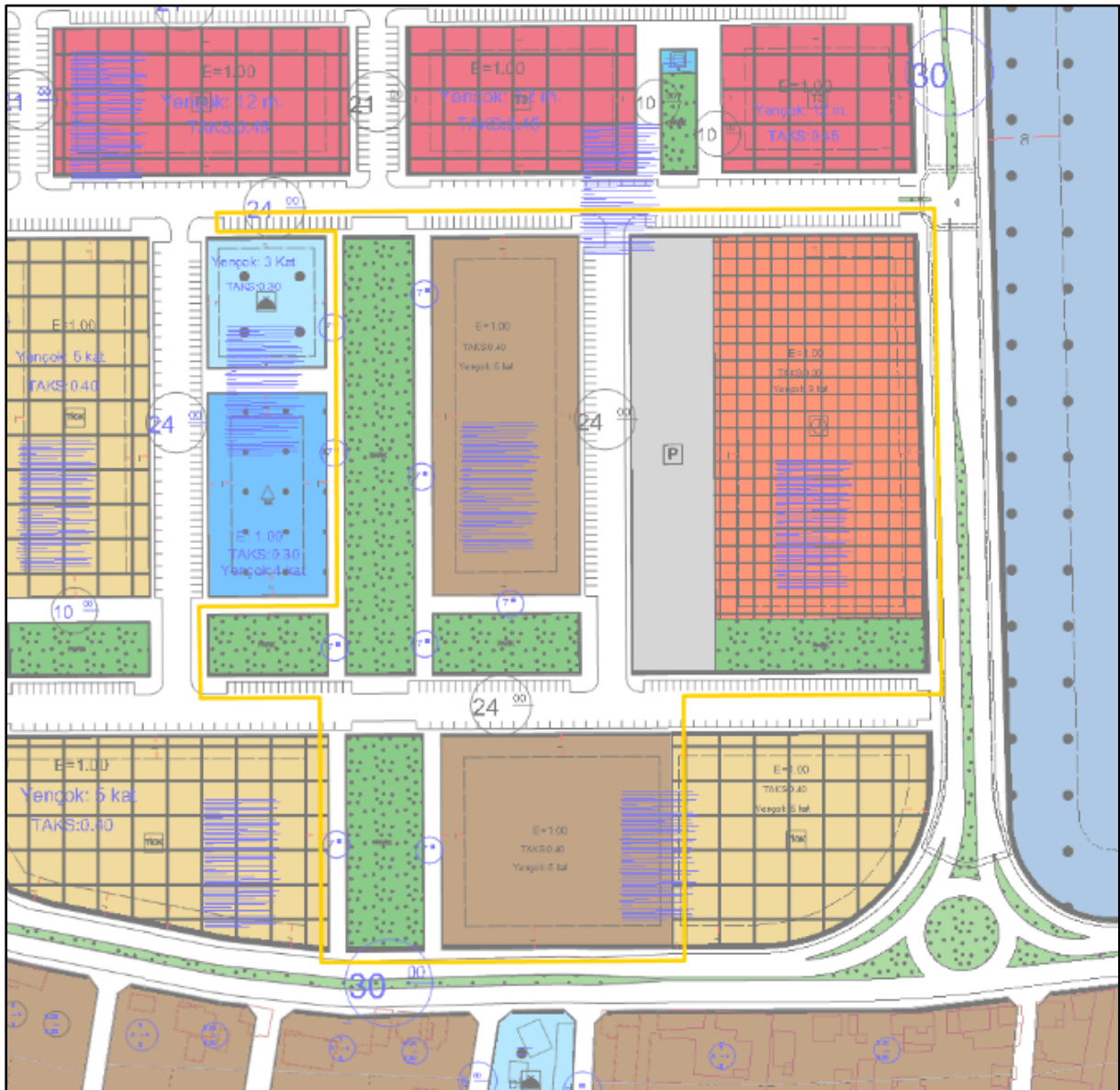
Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'nda (Eski 32968 Ada 3 Parseli) 34234 ada 1 ve 2 parseller, 34237 ada 1 parsel, 35788 ada 1 parsel ile çevresi mevcutta; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 12.10.2023 tarihinde NİP-421030839 plan numarası ve 42A4832004 dosya numarası ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde; Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Park, Terminal Alanı, Otopark Alanı ve Yol'a isabet etmektedir.



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

2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

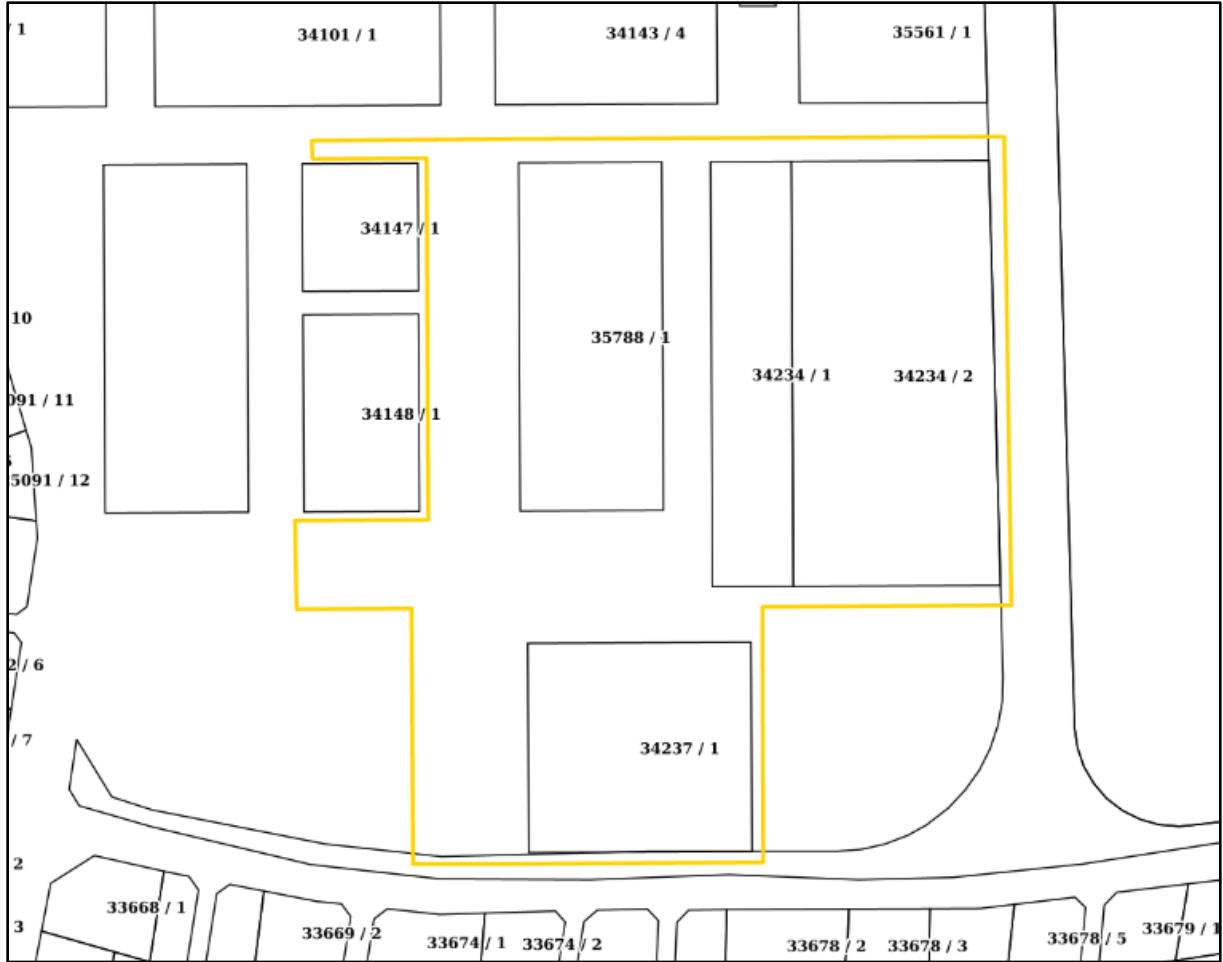
Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'nda (Eski 32968 Ada 3 Parseli) 34234 ada 1 ve 2 parseller, 34237 ada 1 parsel, 35788 ada 1 parsel ile çevresi mevcutta; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 12.10.2023 tarihinde UİP-421030840 plan numarası ve 42A4832004 dosya numarası ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Gelişme Konut Alanı, Park, Terminal Alanı, Otopark Alanı ve Yol'a isabet etmektedir.



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

3. MEVCUT HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'nda (Eski 32968 Ada 3 Parseli) 34234 ada 1 ve 2 parseller, 34237 ada 1 parsel, 35788 ada 1 parseller arsa statüsündedir. Rezerv Yapı Alanı'nda bulunan parsellerin mülkiyet durumunda ise; ilgili taşınmazlar Konya Büyükşehir Belediyesi'ne aittir.



Şekil 7. Planlama Alanına Konu Olan Taşınmazın Hâlihazır Mülkiyet Durumu

4. JEOLJİK DURUM

Planlama alanına ilişkin jeolojik durum incelendiğinde Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı (Eski 32968 Ada 3 Parseli), Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 28.03.2023 tarihinde onaylanan "Konya İli, Karatay, Meram, Selçuklu İlçeleri Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" na göre ÖA-5.1 alanına isabet etmektedir.



Şekil 8. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası

Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar;

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

- Bu alanlarda parsel bazı temel ve zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek taşıma gücü, şişme, farklı oturma vb. problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin yatay yönde değişim gösterebileceğinden yapılarda farklı oturmalara karşı temel tip ve temel derinliği parsel bazında yapılacak olan zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

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

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5. I" sembolü ile gösterilmiştir.



T.C.
KONYA
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
İmar ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü

(Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu)

Talep edilen alanın :

İlçe : KARATAY

Mahalle : AKABE

Pafta:

Ada: 32968

Parsel : 3

Alan: 190.197 m²



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

Açıklamalar :

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

Hazırlayan
25.08.2023

Ömer ÖRGE
Jeolojik Mühendisi

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



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

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

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

- Bu alanlarda parsel bazı temel ve zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek taşıma gücü, şişme, farklı oturma vb. problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin yatay yönde değişim gösterebileceğinden yapılarda farklı oturmalara karşı temel tip ve temel derinliği parsel bazında yapılacak olan zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenebilecek yapı veya tesisler varsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
- Yapı temelleri homojen birime oturtulmalıdır. Temellerin dolgu birim üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.
- Bina ve/veya yapı temelleri kaya birimlerin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

Şekil 10.Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 2.Sayfa



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

- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- Projeye esas temel ve zemin etütlerinde kontrolsüz yapay dolgu kalınlıkları ve yayılımları belirlenmelidir. İnşaat yapılacak alandaki kontrolsüz yapay dolgular tamamen kaldırılmalıdır.
- Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğü giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

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

Şekil 11.Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 3.Sayfa

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.09.2018 tarih ve 150753 sayılı Bakanlık Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen Konya İli, Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'nda (Eski 32968 Ada 3 Parseli) 34234 ada 1 ve 2 parseller, 34237 ada 1 parsel, 35788 ada 1 parseller çevresi ile mevcutta bulunduğu konum itibari ile üst ölçek mer'î kararlardan anlaşılacağı üzere Kentsel Yerleşim Alanı olan bir alanda yer almaktadır. Günümüzde Terminal alan ihtiyacının karşılanması ve kentsel kullanımların yeniden düzenlemesi ihtiyacı doğmuştur.

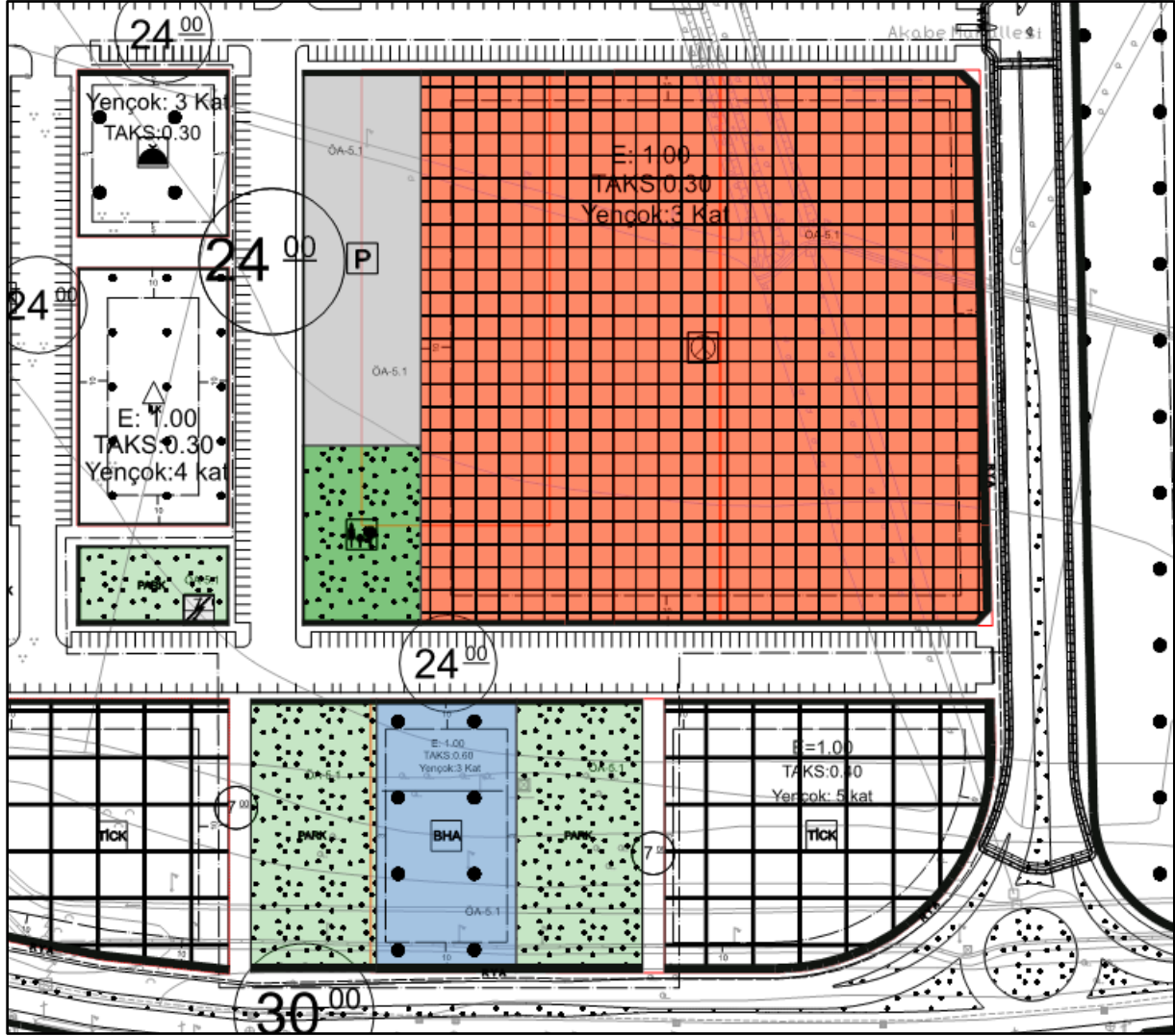
"Planların Kademeli Birliktelik İlkesi" ile ilgili mevzuatların ilgili hükümleri kapsamında, Konya İli, Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'nda (Eski 32968 Ada 3 Parseli) 34234 ada 1 ve 2 parseller, 34237 ada 1 parsel, 35788 ada 1 parseller; yürürlükte olan 1/100.000 Ölçekli Konya Karaman Çevre Düzeni Planı Kararı olan **Kentsel Gelişme Alanı** fonksiyonuna uygun olarak söz konusu parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üst ölçek planlara göre değiştirilmiştir.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Konya İli, Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı (Eski 32968 Ada 3 Parseli) ilişkin alınan kurum görüşleri toplanmış ve CD içerisine eklenmiştir. Kurum görüşlerinde herhangi bir sakınca bulunmamakta olup, kurum ve kuruluşların belirttiği düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

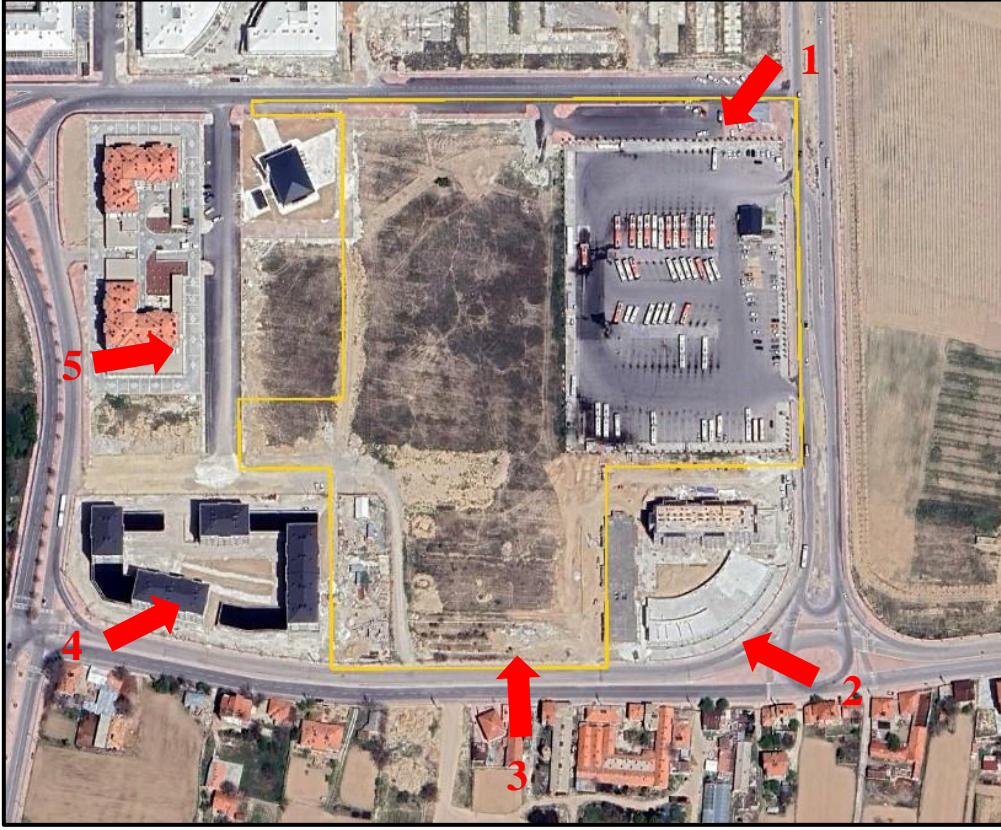
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Konya İli, Karatay İlçesi, Akabe (Tapu M.: Çayır) Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'nda (Eski 32968 Ada 3 Parseli) 34234 ada 1 ve 2 parseller, 34237 ada 1 parsel, 35788 ada 1 parsellere ilişkin yapılan plan değişikliğinde; Terminal Alanı büyütülmüş olup, geri kalan kentsel kullanım alanları yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 12. Planlama Alanına İlişkin İmar Planı Değişikliği Teklifi

9. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAZİ FOTOĞRAFLARI



Şekil 13. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf Buldur Haritası



2



3

