



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**KONYA İLİ, SELÇUKLU İLÇESİ, AŞAĞIPINARBAŞI MAHALLESİ
45441/1, 45441/2, 45442/1, 45443/1, 45464/1 VE 45464/2 PARSELE (ESKİ: 29863 ADA 19
PARSEL - REZERV YAPI ALANI) İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Muhammed Enes KOLAT

Şehir Plancısı

Serdal BARAN

A Grubu Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	3
1.1. Planlama Alanının Konumu	3
1.2. Planlama Alanının Büyüklüğü	4
2. MERİ İMAR PLANLARI.....	4
2.1. 1/100.000 Ölçekli Konya Karaman Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	4
2.2. 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı	5
2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
3. MEVCUT HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	8
4. JEOLojİK DURUM.....	9
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	13

SEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu (Google Earth, 2024)	3
Şekil 2:Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....	4
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	5
Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.....	6
Şekil 5: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	7
Şekil 6: Planlama Alanının Hâlihazır Mülkiyet Durumu	8
Şekil 7: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası.....	9
Şekil 8: Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu	12
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	14

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Plana Konu Olan Taşınmazın Mülkiyet Bilgisini Gösterir Tablo	9
Tablo 2: Mevcut-Öneri Yapılaşma Koşulları.....	13

1. PLANLAMA ALANI

1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının 15.02.2018 tarih ve 29612 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının c bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alan içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan Konya İli, Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı Mahallesi 45441/1, 45441/2, 45442/1, 45443/1, 45464/1 ve 45464/2 parsellerden (Eski: 29683 Ada 19 Parselin bir kısmı- Rezerv Yapı Alanı) oluşmaktadır.

Planlamaya konu alan, Konya kent merkezinin ve Konya Havaalanının kuzeyinde, Konya kent merkezine yaklaşık 21 km uzaklıkta yer almaktadır. İlgili parseller Konya-Ankara karayolundan ayrılan, Aşağıpınarbaşı ve Yukarıpınarbaşı mahallelerine erişim sağlayan yol bağlantısının Konya-Ankara Hızlı Tren Hattı ile kesiştiği bölgede konumlanmıştır.

Planlama alanının doğusunda, Konya-Ankara karayoluna cepheli konumda ASELSAN Konya tesisleri yer almakta olup; alanın Konya Organize Sanayi Bölgesi'ne uzaklığı ise yaklaşık 5 km'dir.



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu (Google Earth, 2024)

1.2. Planlama Alanının Büyüklüğü

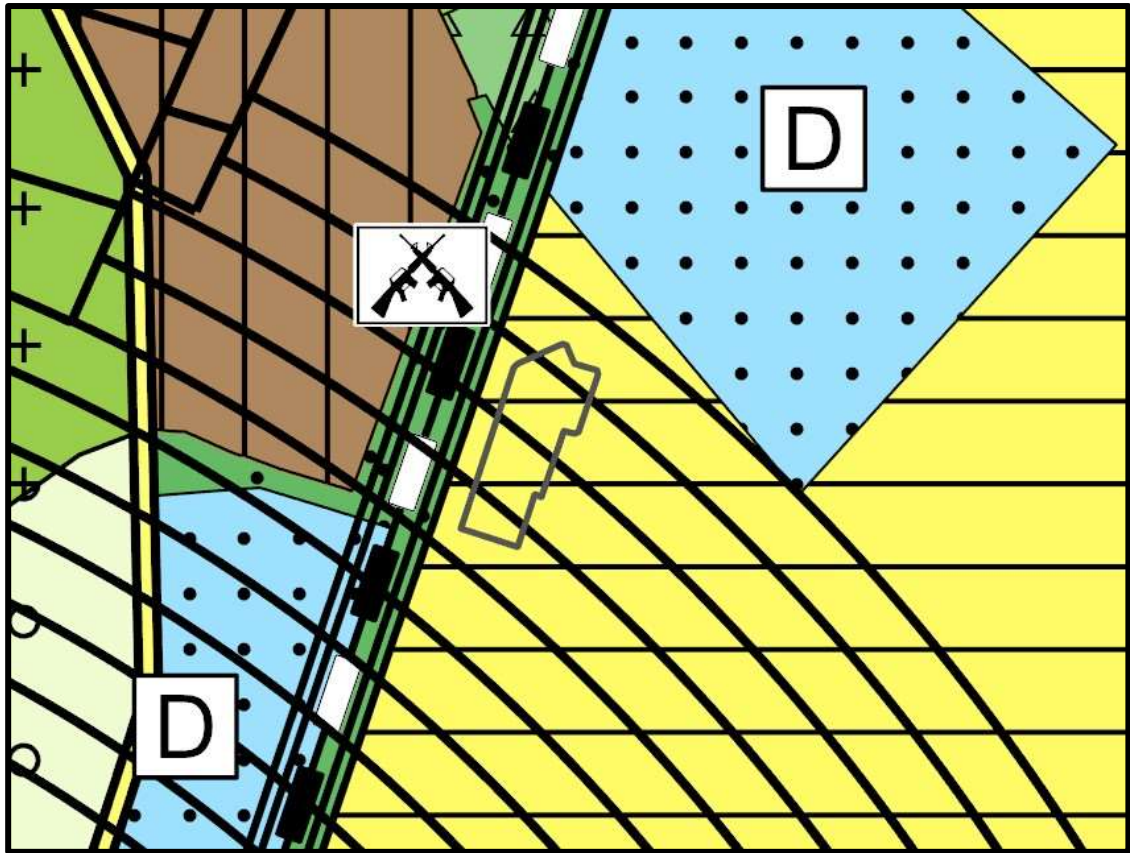
Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 110758 metrekaredir.

2. MERİ İMAR PLANLARI

Planlama alanına ilişkin meri imar plan kararları incelenmiş olup, 1/100.000 Ölçekli Konya Karaman Planlama Bölgesi 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 Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

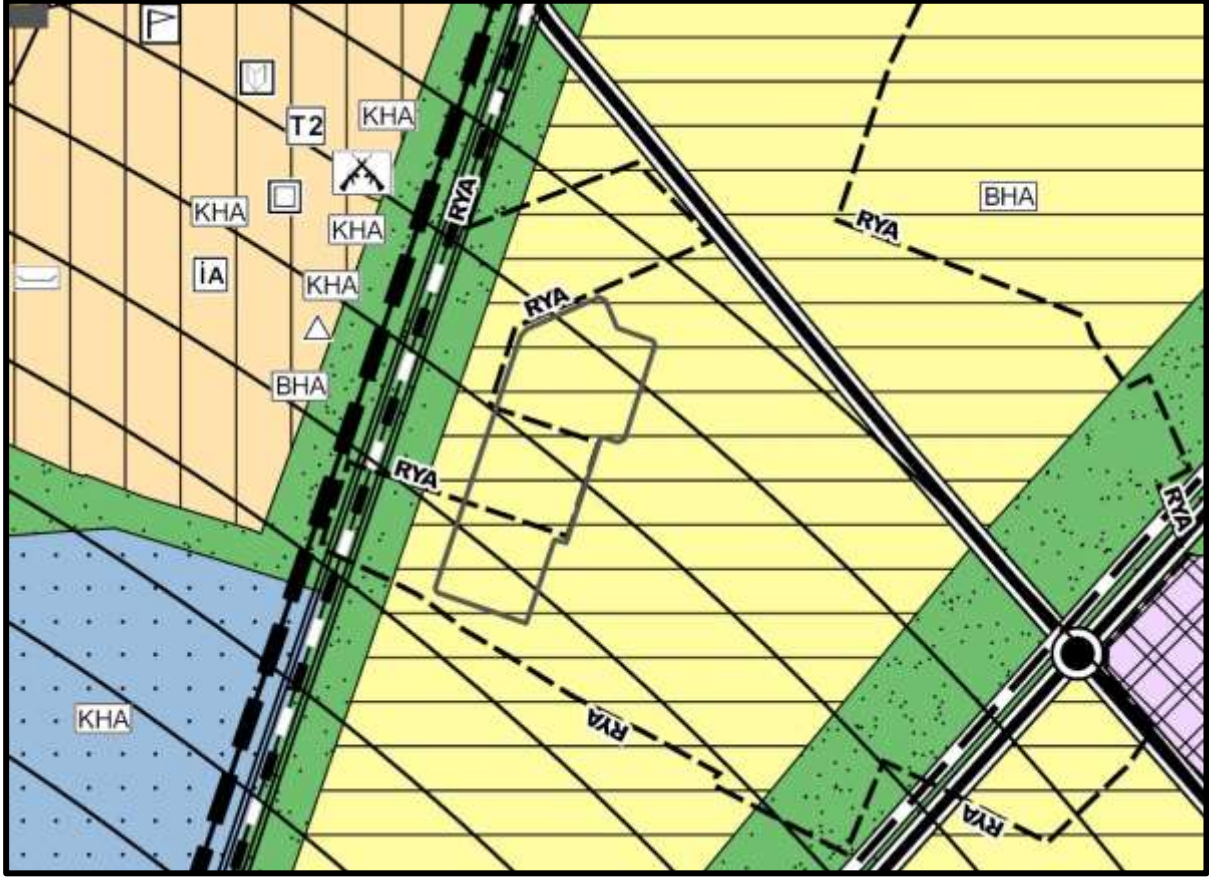
Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 ölçekli Konya- Karaman Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nın L-29 paftasında yer almakta olup Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı”na isabet etmektedir. Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanları; “Bu planın hedef yılına ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejileri doğrultusunda bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlar” olarak tanımlanmıştır.



Şekil 2:Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri

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

Konya İli, Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı Mahallesi 45441/1, 45441/2, 45442/1, 45443/1, 45464/1 ve 45464/2 parsellerden (Eski: 29683 Ada 19 Parselin bir kısmı- Rezerv Yapı Alanı) oluşan planlama alanı 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı”na isabet etmektedir.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

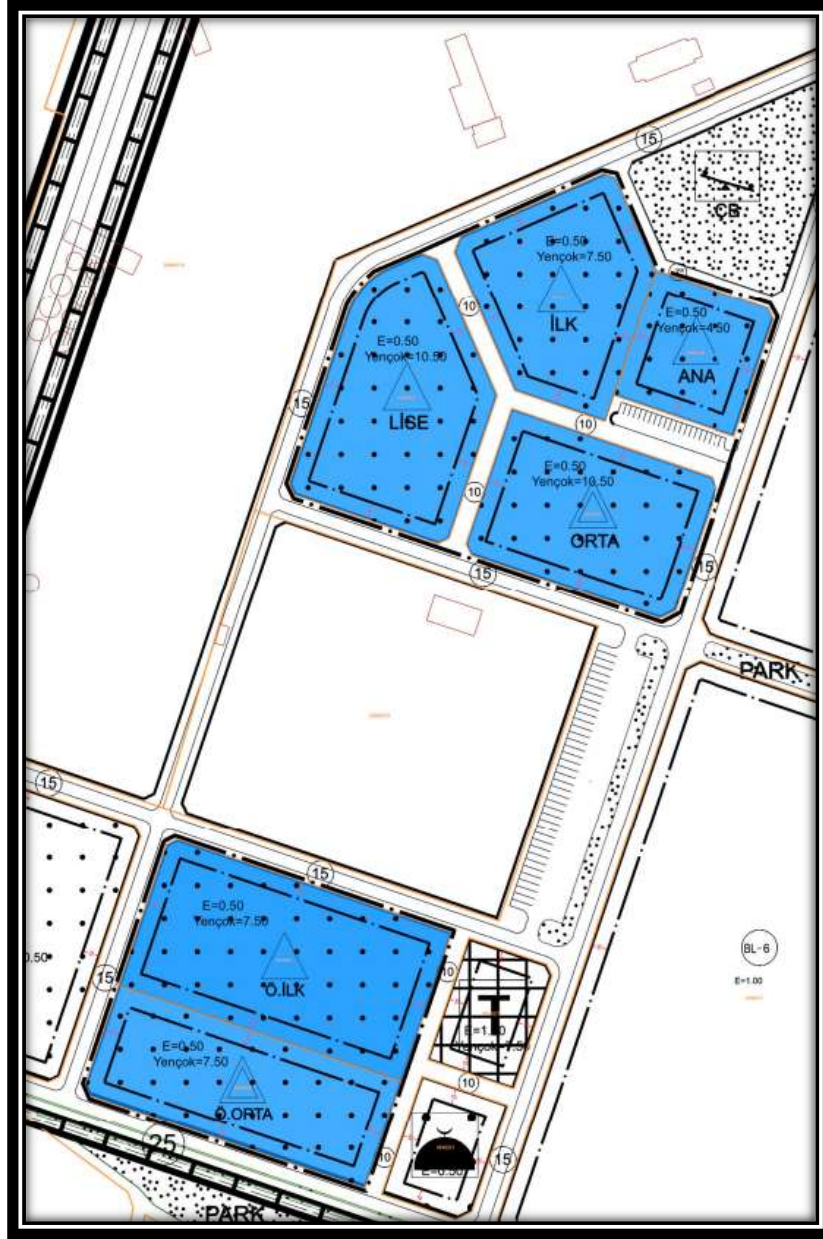
Plan değişikliğine konu olan Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı Mahallesi 45441/1, 45441/2, 45442/1, 45443/1, 45464/1 ve 45464/2 parseller (Eski: 29683 ada 19 parselin bir kısmı- Rezerv Yapı Alanı) mevcutta Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 12.01.2022 tarihinde resen onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Eğitim Alanı”na isabet etmektedir.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı Mahallesi (Eski: 29683 ada 19 parselin bir kısmı- Rezerv Yapı Alanı) mevcutta Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 12.01.2022 tarihinde resen onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 45441/1 parsel “İlkokul Alanına”, 45441/2 parsel “Anaokulu Alanına”, 45442/1 parsel “Lise Alanına”, 45443/1 parsel “Ortaokul Alanına”, 45464/1 parsel “Özel İlkokul Alanına” ve 45464/2 parsel “Özel Ortaokul Alanına” isabet etmektedir.



Şekil 5: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

3. MEVCUT HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının 15.02.2018 tarih ve 29612 sayılı Olur’ları ile 6306 sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının c bendi uyarınca “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilen alan içerisinde kalan planlama alanı; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı Mahallesi 45441/1, 45441/2, 45442/1, 45443/1, 45464/1 ve 45464/2 parsellerden (Eski: 29683 Ada 19 Parselin bir kısmı) oluşmaktadır. İlgili taşınmazların mülkiyeti Konya Büyükşehir Belediyesi’ne ait olup detaylar Tablo 1’de açıklanmıştır.



Şekil 6: Planlama Alanının Hâlihazır Mülkiyet Durumu

Tablo 1: Plana Konu Olan Taşınmazın Mülkiyet Bilgisini Gösterir Tablo

ADA/PARSEL	KADASTRAL DURUM	METREKARE	MÜLKİYET
45441/1	Arsa	10078.07	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
45441/2	Arsa	5356.24	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
45442/1	Arsa	12186.52	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
45443/1	Arsa	10490.50	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
45464/1	Arsa	14808.92	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
45464/2	Arsa	10779.09	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

4. JEOLojİK DURUM

Planlama alanına ilişkin jeolojik durum incelendiğinde Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 28.03.2023 tarihinde onaylanmış olup söz konusu alan ÖA-5.1 alanına isabet etmektedir.



Şekil 7: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası

Önlemleri 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 "Önlemleri Alanlar 5.1" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda alınması gereken önlemler ise aşağıda sıralanmıştır.

- Bu alanlarda parsel bazı temel ve zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek taşıma gücü, şişme, farklı oturma vb. problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin yatay yönde değişim gösterebileceğinden yapılarda farklı 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 ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
- Yapı temelleri homojen birime oturtulmalıdır. Temellerin dolgu birim üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.
- Bina ve/veya yapı temelleri kaya birimlerin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım

parametreleri arttırılmalıdır. Projeye esas temel ve zemin etütlerinde kontrolsüz yapay dolgu kalınlıkları ve yayılımları belirlenmelidir. İnşaat yapılacak alandaki kontrolsüz yapay dolgular tamamen kaldırılmalıdır.

- Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğü giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

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

İL :	KONYA	ARAZI KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Müdat YAMAN Jeoloji Yük. Müh. Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi Hafize ÇEBİ Jeotizik Mühendisi
İLÇE :	KARATAY-MERAM-SELÇUKLU	
BELDE :		
KÖY/MAH :		
MEVKİİ :		
PAFTA :	139 adet 1/5000 ve 2148 adet 1/1000 ölçekli paftada sınırları belirtilen alanın Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu	
ALAN :	77876.76 hektar	
YERBİS NO :	23001200093801	

Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi Özge KURBAN GÜLDÜ Jeoloji Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi	H. Melva BAYRAM Jeotizik Yüksek Mühendisi Asım T. MİRTAŞ Jeoloji Mühendisi
---	---

1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 Tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onanmıştır.

28.03./2023

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
 Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

28.03./2023

Selma KOSUN
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

28.03./2023

Y.Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür

Şekil 8: Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu

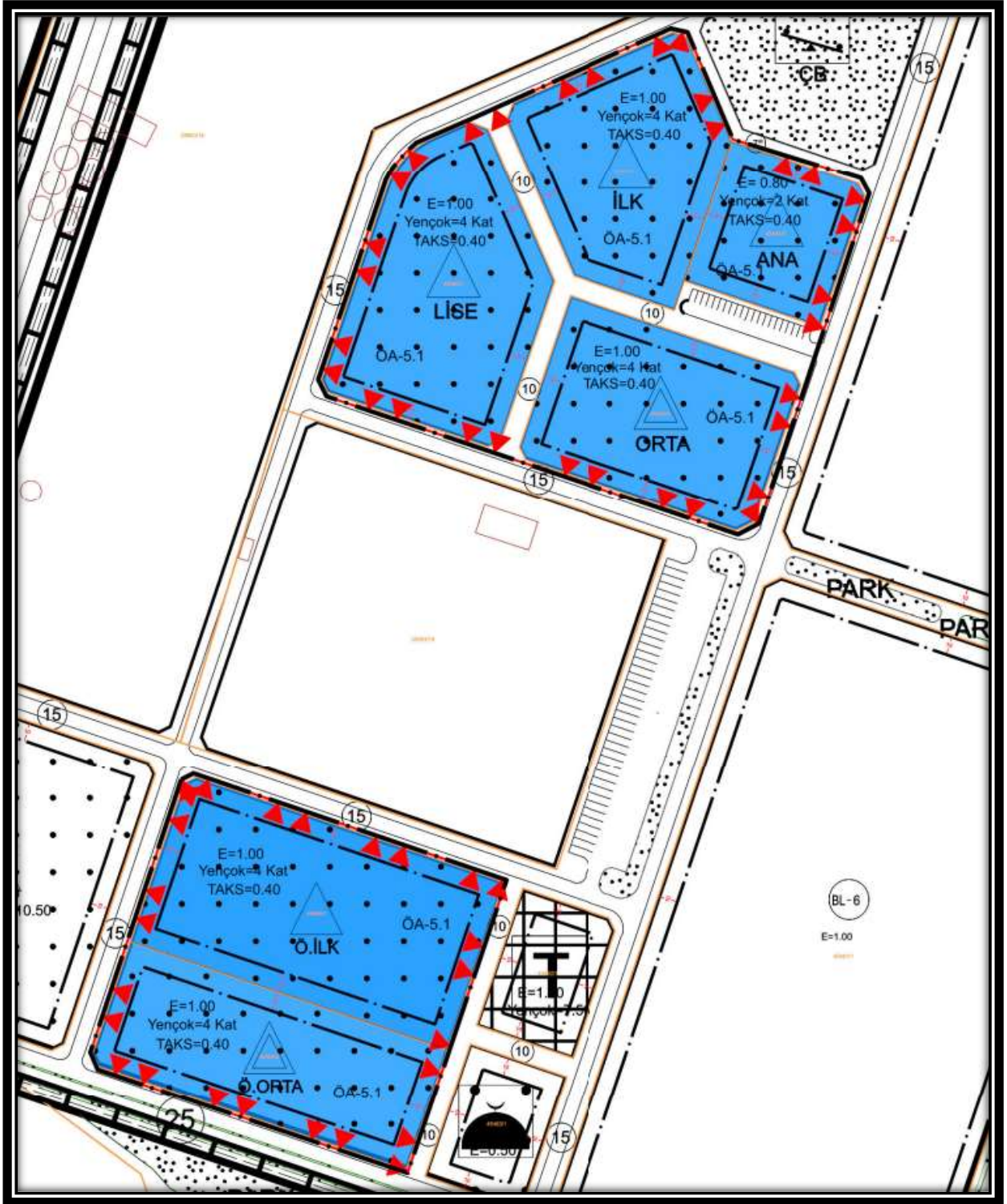
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının 15.02.2018 tarih ve 29612 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının c bendi uyarınca “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilen alan içerisinde kalan planlama alanı; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı Mahallesi 45441/1, 45441/2, 45442/1, 45443/1, 45464/1 ve 45464/2 parsellerden (Eski: 29683 Ada 19 Parselin bir kısmı) oluşmaktadır.

T.C. Konya Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.12.2023 tarih ve 92071257 sayılı yazılarına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifine göre Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı Mahallesi 45441/1, 45441/2, 45442/1, 45443/1, 45464/1 ve 45464/2 parsellerde yapılaşma koşullarının Tablo 2’de belirtildiği üzere yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

Tablo 2: Mevcut-Öneri Yapılaşma Koşulları

ADA/PARSEL	MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARI	ÖNERİ YAPILAŞMA KOŞULLARI
45441/1	E=0.50 Yençok=7.50 m	E=1.00 Yençok=4 Kat TAKS=0.40
45441/2	E=0.50 Yençok=4.50 m	E=0.80 Yençok=2 Kat TAKS=0.40
45442/1	E=0.50 Yençok=10.50 m	E=1.00 Yençok=4 Kat TAKS=0.40
45443/1	E=0.50 Yençok=10.50 m	E=1.00 Yençok=4 Kat TAKS=0.40
45464/1	E=0.50 Yençok=7.50 m	E=1.00 Yençok=4 Kat TAKS=0.40
45464/2	E=0.50 Yençok=7.50 m	E=1.00 Yençok=4 Kat TAKS=0.40



Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi