

2023

KONYA İLİ MERAM İLÇESİ
SAHİBATA (ŞÜKRAN) MAHALLESİ AFET RİSKLİ ALANI İÇİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(TRAFO ALANI)

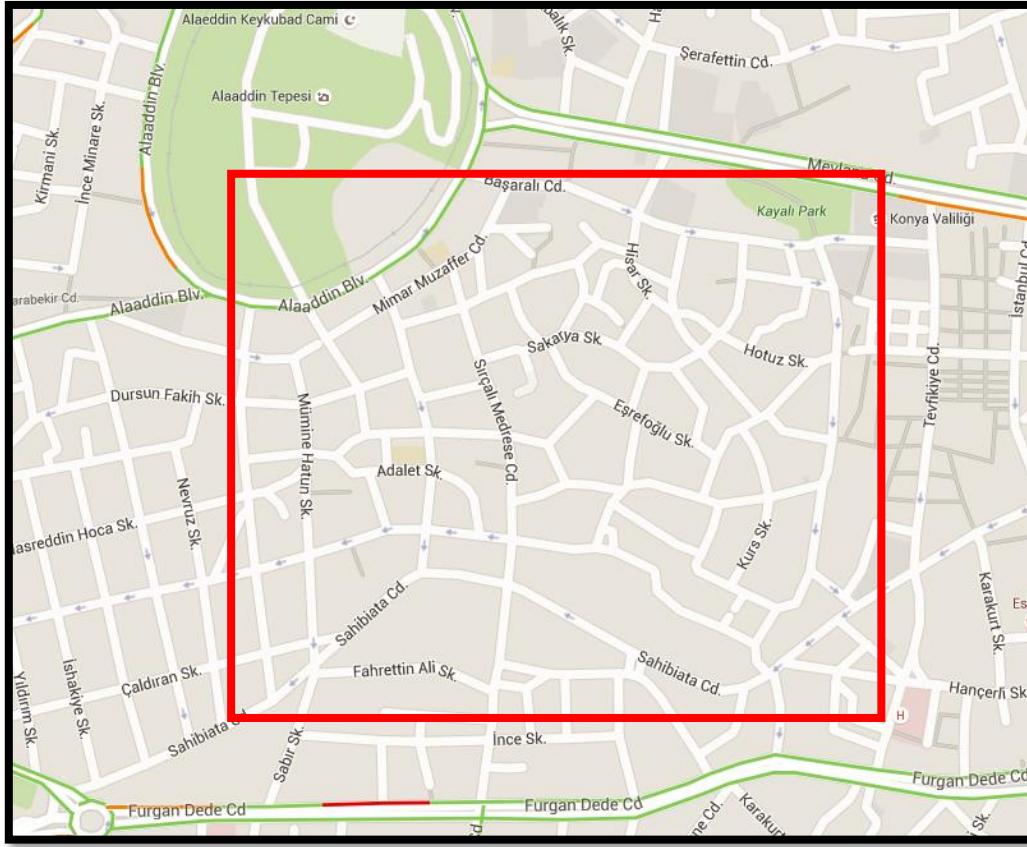
MERAM BELEDİYESİ

İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU VE ÖNEMİ	3
2.	PLANLAMA ALANININ SİT ALANI İLAN EDİLMESİ.....	5
3.	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ SİT SINIRI	6
4.	PLANLAMA ALANINDA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARININ TARİHİ SÜRECİ.....	6
5.	MEVCUT İMAR DURUMU	8
2.	PLANLAMANIN AMAÇ VE GEREKÇELERİ	13
3.	TARİHSEL GELİŞİMDE PLANLAMA ALANI	16
4.	PLANLAMA ALANINDA ANALİZ ÇALIŞMALARI	21
4.1.	ULAŞIM ŞEMASI – ULAŞIM ALTYAPISI	21
4.2.	İDARİ YAPILANMA.....	23
4.3.	JEOLJİK YAPI	23
4.4.	ALAN DAĞILIMI	28
4.5.	MÜLKİYET DURUMU	28
5.	YÖNTEM	28
6.	PLANLAMA YAKLAŞIMI VE PLANLAMA KARARLARI	28

1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU VE ÖNEMİ

Plan değişikliğine konu olan alan, Konya ili Meram ilçesi, Sahibata Mahallesi sınırları dâhilinde ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisindedir.



Sahibata Mahallesi Konya kent merkezinin ve Alaaddin Tepesinin güneyinde, Mevlana Müzesinin güneybatısında yer almaktadır. Konya kentinin eski mahallelerinden olan Sahibata Mahallesi ise 21 ha alana sahip olup, mevcut konumu itibarıyla kent merkezinde yer almaktadır. Eskiyen kent dokusu içerisinde bu mahalle yenilenememiş ve zamanla köhneleşme sürecine girmiştir.



Planlama Alanına Genel Bakış

Planlama alanı Konya ili Meram İlçesi Sahibata Mahallesi sınırları içerisinde kalmakta olup 352.98 m²'lik alanı kapsamaktadır. Sahibata Mahallesi 16.3 ha'lık bölge 6306 sayılı kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 11.02.2015 sayılı kararı ile riskli alan ilan edilmiştir. Onaylı plan sınırları içerisinde kalan riskli alanla ilgili olarak teknik altyapı ihtiyacının giderilmesi ile ilgili plan değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

Konya kent merkezi Alaaddin tepesi ve çevresinden başlayarak çeperlere doğru genişlemekte olup güney yönündeki gelişme aksı planlama alanını da içermektedir. Fonksiyonel olarak mevcut gelişim irdelendiğinde hizmetler ve ticaret-turizm-konaklama işlevlerinin özellikle son yıllarda daha da artan şekilde alan içerisinde ve çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Bu nedenle alanın bulunduğu konum olarak, merkezi iş alanı, yoğunlaşan sosyal kültürel alanlar, turistik ticaret ve konaklama fonksiyonları ile yenilenen konut bölgeleri ve diğer çalışma alanları arasında geçiş bölgesi niteliğinde olduğu söylenebilir.



Planlama Alanı Sınırı
(Sarı renkle ifade edilmiştir.)

2. PLANLAMA ALANININ SİT ALANI İLAN EDİLMESİ

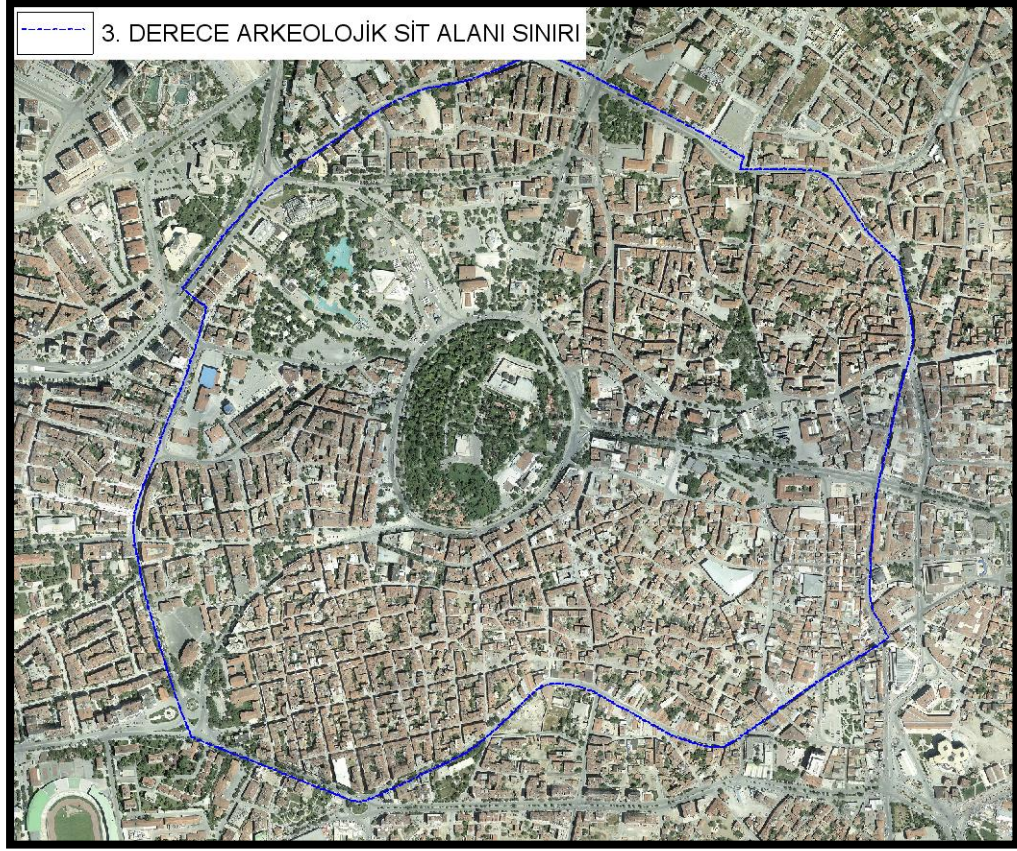
Konya başlangıçta Alaaddin tepesini çevreleyen bir surla korunuyordu. Buna iç kale denilmektedir. Anadolu Selçukluları döneminde yerleşme zamanla sur dışına taşmış ve I.Alaaddin Keykubat şehrin dış kaleden mahrum olduğunu görerek derhal bir dış kale yapımına karar vermiştir. Konya dış kalesi yapıldıktan sonra zamanla şehrin ortasında kalmış ve yeni bir Ahmedek (iç kale) yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

2007 yılı Ağustos ayında yapımına başlanan Zindankale Katlı Otoparkı inşaatı kazı alanında ortaya çıkan tarihi sur kalıntısı sebebiyle 9 Ağustos 2008’de inşaat durdurulmuş, inşaat alanında 4 m derinlikte 1,5 m genişlikte horasan harcıyla yapılmış bir taş duvar bulunmuştur.

Yapılan çalışmalar ve buluntular neticesinde Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.06.2009 tarih ve 3038 sayılı kararı ile dış sur duvarları ve içerisinde kalan alan “III. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak ilan edilmiştir.

3. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ SİT SINIRI

Planlama alanı; Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun belirlediği **III. Derece Arkeolojik Sit Alanı** içerisinde bulunmaktadır.



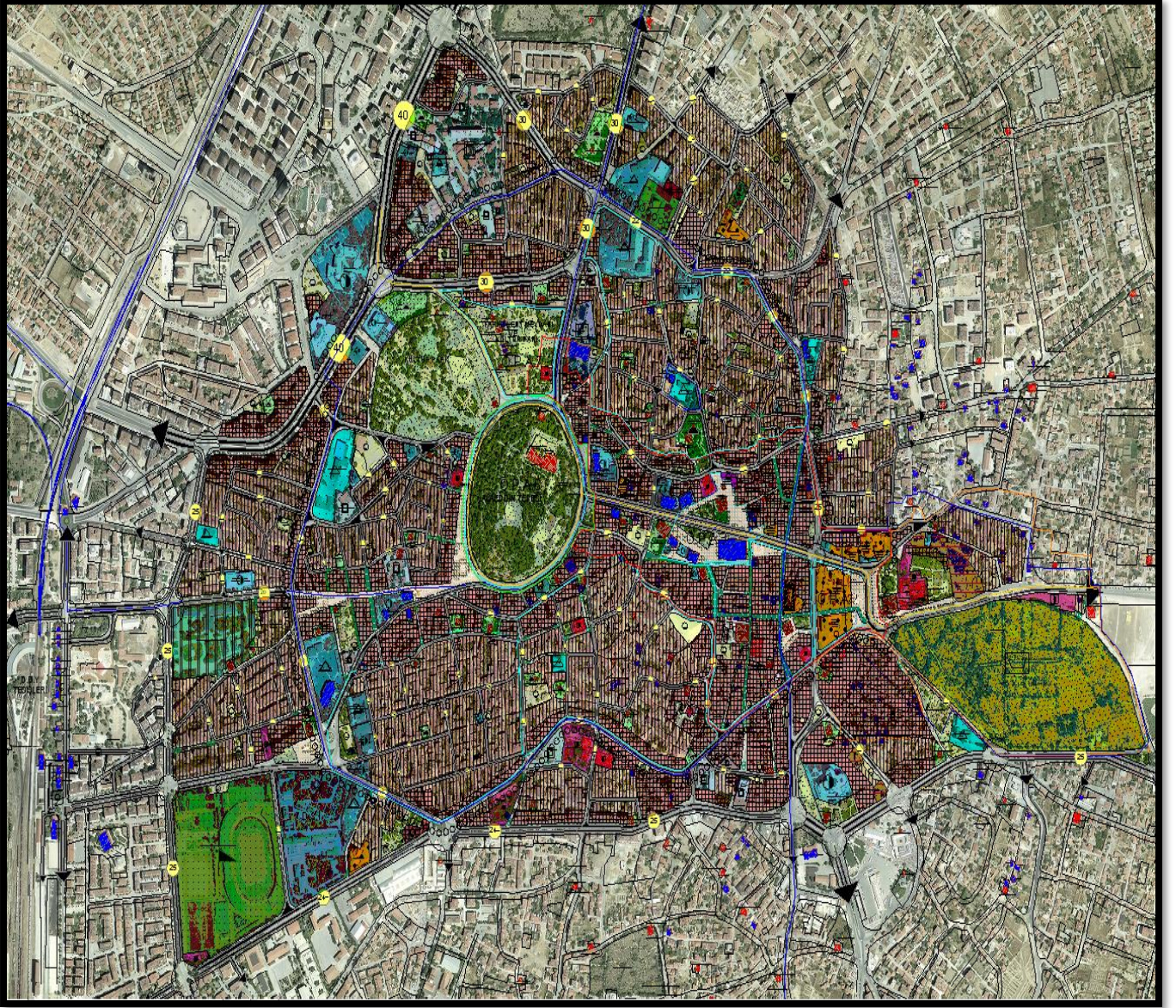
III.Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı

01.06.2009 tarih ve 3038 sayılı kararı ile belirlenen “III. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olan sınır, dış sur duvarları ve içerisinde kalan alanı kapsamaktadır.

4. PLANLAMA ALANINDA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARININ TARİHİ S RECI

Konya Tarihi Kent Merkezi ve çevresi ile ilgili olarak; Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan, Belediye Meclisi'nin 15.04.2005 tarih, 45-15 sayılı kararı ile onaylanan ve Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun görülen 1/5000  l ekli Koruma Amaçlı İmar Planı onaylanmıştır.

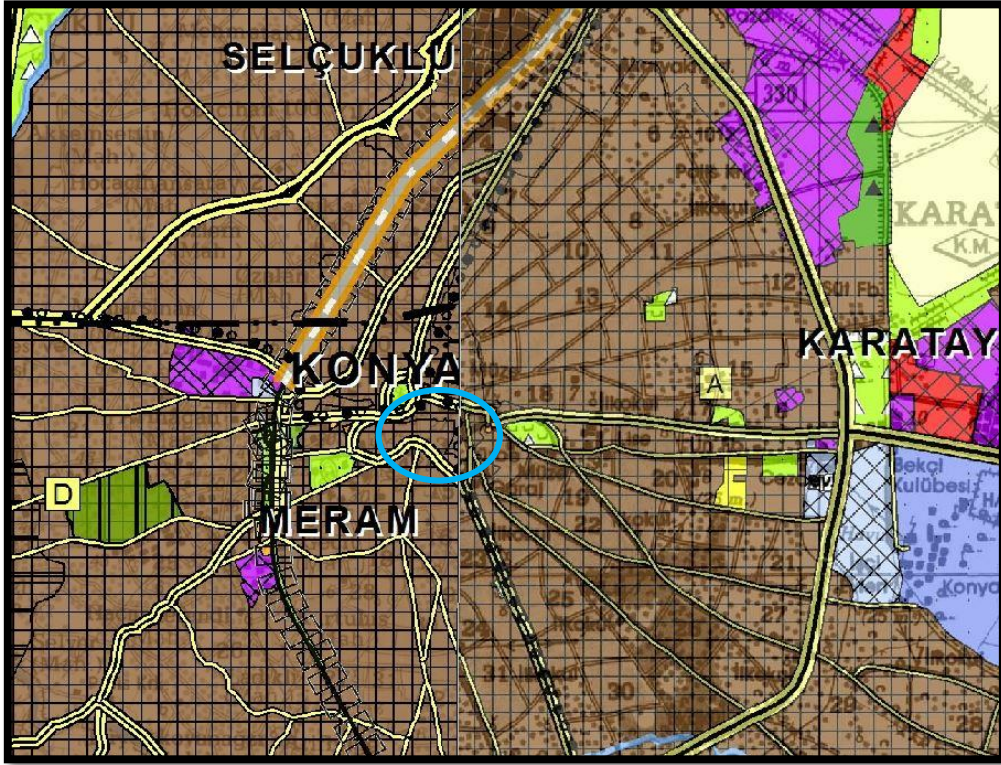
Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (KKTVKBK)'nın 22.06.2009 tarih ve 3098 sayılı kararı ile uygun görülen ve Belediye Meclisi'nin 16.07.2009 tarih ve 319 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000  l ekli Konya Tarihi Kent Merkezi ve  evresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yürürlüktedir.



Konya Tarihi Kent Merkezi ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı(2009)

5. MEVCUT İMAR DURUMU

5.1. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:



1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alana isabet etmektedir. Plan Uygulama Hükümlerine göre Kentsel Yerleşik Alanlar; Konya merkez kent ile ilçe merkezlerinde bu planla belirlenmiş, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda kentsel yapılaşmasını tamamlamış alanlardır. Kentsel yerleşik alanlar olarak gösterilmiş olan bölgelerde, detaylı arazi kullanım kararları ölçeğin gerektirdiği/elverdiği detayda alt bölge planlarında geliştirilecektir. Arazi kullanım kararlarının geliştirilmesinde; bu plan ile getirilen nüfus ve büyüklük kararları, onaylı imar planı kararları ve plan kararlarının oluşmasında belirleyici nitelik taşıyan iklim, topoğrafya, sektörel gelişme eğilimleri vb. veriler dikkate alınacaktır. Kentsel yerleşik alanlarda ve kentsel gelişme alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, turizm tesisleri, küçük sanayi siteleri, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama vb. kullanımlar yer alabilir.

5.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı:



1/25000 Ölçekli Konya Nazım İmar Planı

1/25000 ölçekli Konya Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında Sağlıklaştırma Alanı olarak belirlenmiştir ve TİCTK (Ticaret-Turizm-Konut) alanına isabet etmektedir. Plan notlarında;

3.1.10. Sağlıklaştırma Alanları(S): mevcut yapılaşmaların oluşumuna esas olan onaylı alt ölçek planlarda (1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) bulunan kararların, dokunun iyileştirilmesi, sağlıklaştırılması amacıyla değiştirilmesi öngörülen alanlardır.

3.1.10.1. Kentsel sit ve arkeolojik sit kararlarının da bulunduğu Konya geleneksel kent merkezi içinde ve bu alanın çevresinde, etkileme geçiş alanı niteliğindeki bölgeler sağlıklaştırma alanı olarak ele alınacaktır.

3.1.10.2. Sağlıklaştırma alanı sınırları bu bölgeler için hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında, sağlıklaştırmaya yönelik yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı ve uygulama imar planları ile belirlenecektir. Bu kapsamda mevcut alt ölçekli plan kararlarında var olan yoğunluk değerleri, mevcut dokunun sahip

olduğu nitelikler dikkate alınarak düşürülecek, geleneksel doku ile uyumlu hale getirilecektir.

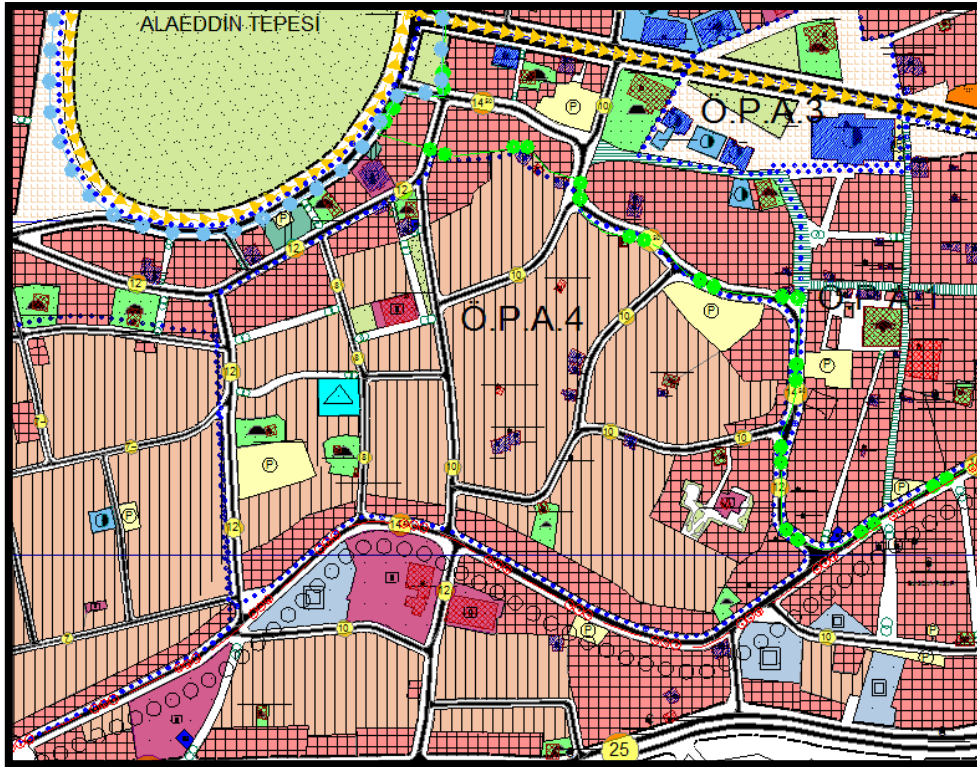
3.1.10.3. Bu alanlar içinde, geleneksel dokuda var olan yapılaşma nitelikleri ile çelişen büyüklük ve gabaride yapılaşmaya gidilemez.

3.1.10.4. Sağıklaştıırma alanları içinde, kamu kurumlarına ait yapılaşmalar müze vb. kültürel yapılar dışında sınırlandırılacak, büyük alan kullanımı gerektiren kamu kurumlarına yer verilmeyecektir.

3.1.10.5. Bu sınırlar içinde, zaman içinde plan uygulamaları ile değışime uğramış, geleneksel doku izleri, tümüyle yitirilmiş bölgelerde, onaylı imar planlarında, mevcut dokunun oluşumuna esas yoğunlukları koruyacak biçimde düzenleme yapılacaktır.

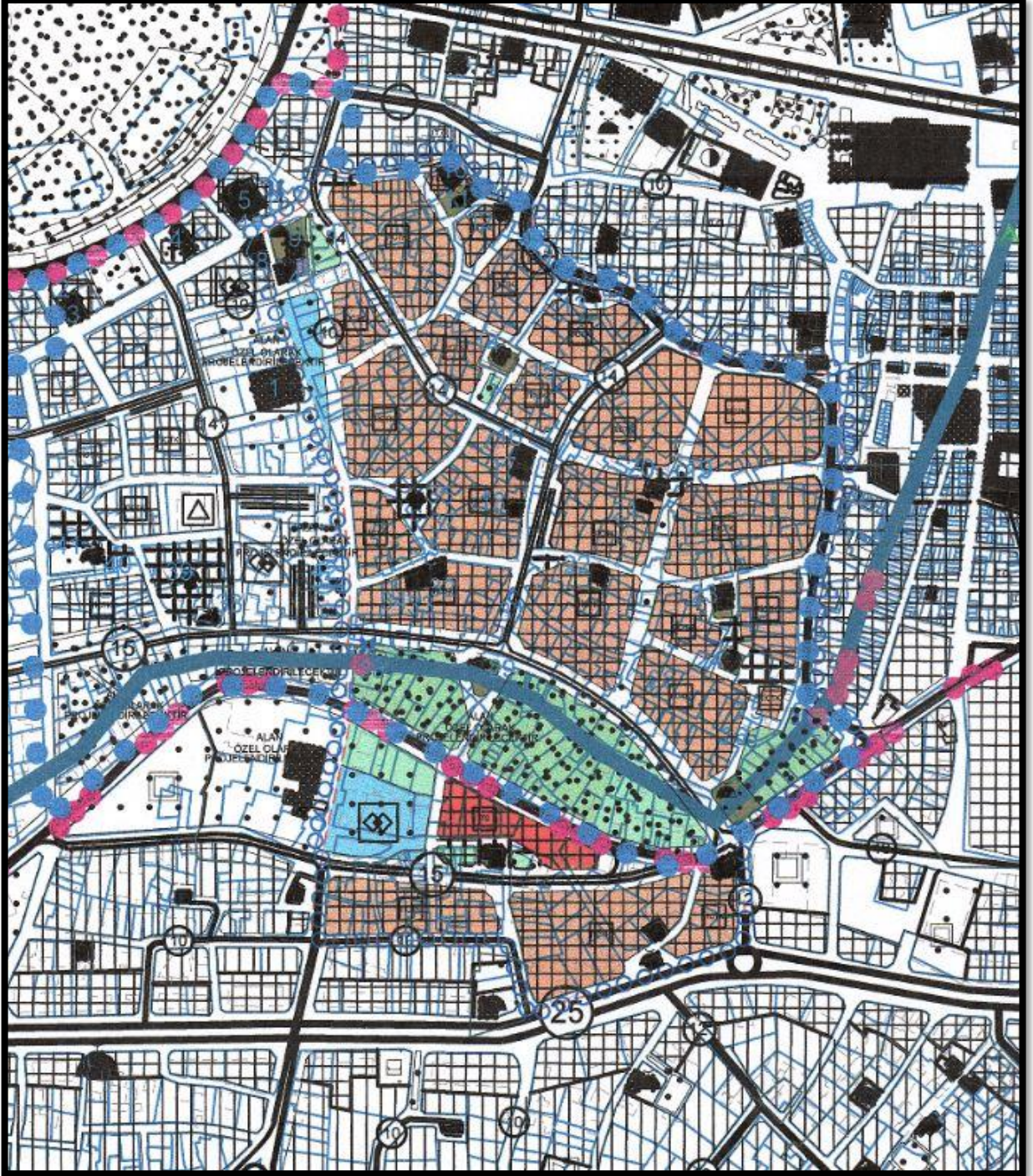
Hükümleri bulunmaktadır.

5.3.1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı:



1/5 000 Ölçekli Konya Tarihi Kent Merkezi ve Çevresi Koruma Amaçlı
Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan 16.3 ha'lık Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı'na yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın tarafından 19.06.2018 tarihinde onaylanmıştır.



1/5 000 Ölçekli Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan 16.3 ha'lık Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı'na yönelik olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın tarafından 19.06.2018 tarihinde onaylanmıştır.



2. PLANLAMANIN AMACI

Mevlana Türbesi'nin batı yönünde geleneksel çarşıların yoğunlaştığı Bedesten, Kapu Camii, Aziziye Camii, Şerafettin Camii, İplikçi Camii, Şems-İ Tebrizi Camii, Alaeddin Tepesi ve Camii gibi çok sayıda tarihi, kültürel ve anıtsal yapılar ile tescilli sivil mimarlık öğeleri Konya'nın kent kimliğini yansıtmaktadır. Kentsel gelişim süreci içerisinde fiziksel (konum, topoğrafya ve bölgesel ulaşım) ve işlevsel(transit ticaret, siyasi, dini ve kültürel merkez işlevleri) belirli üstünlükler, biriken mekânsal ağırlıkları itibarı ile Konya geneli için olduğu gibi planlama alanı için de bazı değişiklikler için uygun bir altyapı hazırlamıştır.

Dönemsel olarak gelişen ticaret potansiyeli ve artan nüfus Konya Kenti'nin çekirdek etrafında genişlemesine ve yeni konut alanları ile ticaret alanlarının gelişmesine neden olmuştur. Osmanlı Devleti'nin son dönemi ve Cumhuriyetin ilanı döneminde tüm ülkede yaşanan ekonomik ve siyasi sıkıntılar; kentsel mekânların şekillenme ve insan-mekân ilişkisini konjonktürel olarak etkilemiştir. Buna bağlı olarak ticaret yoğun ve tarihsel çekirdekteki ticaret hacmi giderek azalmıştır.

Planlı dönemin ve imar-iskân faaliyetlerinin yoğun olarak başladığı 1950'li yıllarda sanayileşmenin de etkisi ile değişen üretim şekilleri nedeni ile merkezde emek yoğun üretim modelleri makineleşmeye dönüşmüştür artan yer ihtiyacı ve pazarlama modelleri nedeni ile üretim faaliyetleri kent merkezindeki yerini toptan ve perakende ticarete bırakmıştır. Artan nüfus, göç hareketleri ve üretim modelinde yaşanan değişimler konut üretim politikalarını da etkileyerek Tarihi Çekirdek etrafındaki bağ bahçe nizamı ile bitişik nizam az katlı yapılaşma şeklinin çok katlı apartman yapılanmalarına dönüşmesini sağlamıştır.

Bu dönüşüm 80'li ve 90'lı yıllara kadar hızlı bir şekilde gerçekleşerek planlama alanının apartmanlardan oluşan bir yapı stoğuna dönüşmesine neden olmuştur. Kent bütününde apartmanlaşma hareketi ve artan nüfusa yönelik konut üretimi politikaları nedeni ile merkezde bulunan ve yapı kalitesi göreceli olarak yeni yapılara nazaran kötü olan ve kentsel cazibesini yitiren alanda yapılar el değiştirerek; göç ile dışarıdan gelen nüfusun da barınma alanı olmuştur.

2000'li yıllarda yaşanan tüketim eğiliminin hızlanması ve konut ihtiyacındaki değişimler yapıların tekrar el değiştirerek alt gelir grubuna yönelik barınma ya da alt-orta grubun yatırım aracı olarak kiralama alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durum

mahalle sosyolojisinde büyük değişmelere neden olmuş alt gelir grubu ile çeşitli yabancı uyrukluların sığınma alanı haline gelmiştir.

Tarihsel süreçte dünyada yaşanan çöküntü bölgelerinin özellikleri ve süreçleri incelendiğinde planlama alanının yaşamış olduğu değişim ve dönüşümün benzer özellikli alanlarla hemen hemen aynı olduğu gözlemlenmektedir.

Mevcut durumda kentsel kalite ve sosyal altyapı incelendiğinde bölge halkının ve bölgenin niteliği tarihsel süreçteki öneminden uzaklaşarak çöküntü alanı haline geldiği görülür.

Tarihi kent merkezinin içerisinde özellikle ana caddelerin arkasındaki cumhuriyet dönemi sonrasında yapılan yapıların birçoğu fiziki ömrünü tamamlamış, kullanışsız sosyal donatı ve teknik alt yapı açısından yetersiz, çoğunlukla yığma 3-4 ve 5 katlı yapılardır. Yapıların bir kısmı ticari alanlara yakın olmasından dolayı ticaret, küçük imalat alanı, kayıt dışı iş alanı, depolama vb. kullanımlar üstlenerek çöküntü alanı haline gelmeye başlamıştır. Binaların çoğu bakımsızlık sebebiyle de ömrünü tamamlamış durumdadır. Yeni binalara kıyasla daha ekonomik barınma ortamı oluşturmaları ve kent merkezine yakın olmaları sebebiyle toplumdaki bir kesim için yerleşmede tercih sebebi olmaktadır. Binalardaki yaşam koşulları yeni yaşam tarzı ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalmaktadır. Bu değerlendirmeye bahçe imkânları, çevreden bağımsız yaşama imkânları, otopark ve trafik sorunları, çevre ve gürültü kirliliği, iç mekân düzenlemelerinde konfor etkisi, yapı malzemesi vb. kriterler dâhil edilmektedir. Bazı alanlarda ise marjinal grupların yerleştiği ve özellikle geceleri güvenlik problemleri oluşturduğu bilinmektedir. Bu yapılar gerek bina durumları, gerekse kimliksiz kullanımları açısından tarihi doku içerisindeki tescilli yapılara da fiziksel ve kültürel açıdan baskı oluşturmakta, sahip oldukları kendilerine özgü dokuyu korumalarını zorlaştırmaktadır. Çevre koşullarının iyileştirilmesi, tarihi bölgede sonradan yapılan niteliksiz binaların ayıklanması, sosyal ve teknik altyapı bileşenlerinin modern anlamda ihdas edilmesi, mevcut korunacak yapıların yanı sıra yeni oluşacak yapıların toplu halde ele alınarak yöreye özgü fiziki şartlarda yapılmasının sağlanması esas olmalıdır.

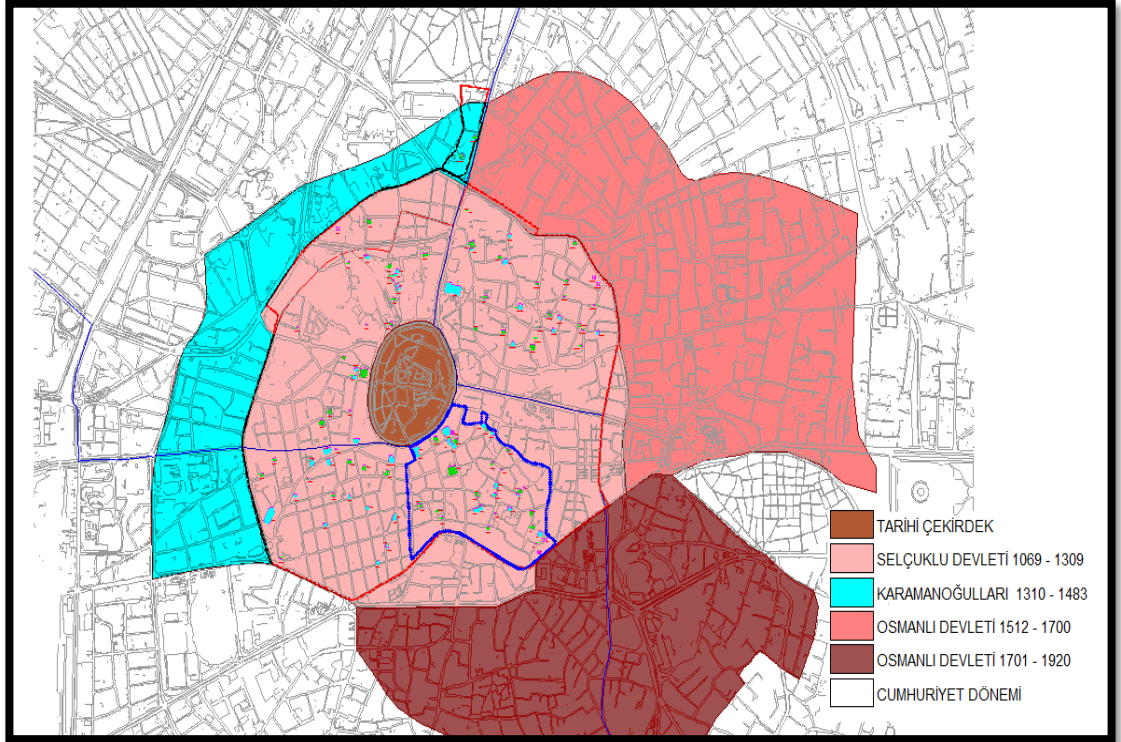
Ortaya çıkan veriler ve mevcut sorunlar ışığında Konya tarihi kent merkezine dâhil olan çalışma alanında gerek ulaşım sorunlarının giderilmesi gerekse bölgedeki tarihi yapıların orijinal özellikleri ile restore edilerek kente kazandırılması, çevredeki

uygunsuz yapılaşmaların ayıklanarak tarihi kent merkezi dokusuna uygun sağlıklı bir çevre oluşturulması gerekmektedir.

Bölgenin yeniden yapılanarak canlanmasında; koruma-kullanma etkileşimi sağlanmalıdır. Planlama alanının kent merkezinde ve sit alanında olması, Konya dış kale sur duvarlarının geçmesi, çok önemli tarihi yapıların bulunması ve bu alanlara yönelik geniş kamusal alan kararları olması salt konut planlaması yaklaşımıyla alanın gelişmesini imkânsız kılmaktadır. Planlama kararlarının hızlı bir şekilde uygulamaya geçebilmesi bazı alanların kamu eliyle oluşturulması, bazı alanlara da yatırımların çekilmesi ile mümkün görölmektedir.

3. TARİHSEL GELİŞİMDE PLANLAMA ALANI

Şükran ve Sahibiata Mahallesi Alaaddin Tepesinin güneyinde yer almaktadır. Tarihsel süreçte mahallelerde Selçuklular Döneminde (1069-1309) yılları arasında iskân faaliyeti gözlemlenmekte olup, bölgede tarihsel süreçten bu yana kentsel ve ticari faaliyetler iç içe yer almıştır. Selçuklular döneminde (XIII y.y.) yerleşme dokusu Alaaddin Tepesi çevresinde yoğunlaşmıştır. Bu dönemde iç kalenin tamir ve bakımı yapılmış, yerleşme bölgeleri de Alaaddin tepesinin doğu kesiminde gelişme göstermiştir.



Alanda; Selçuklular döneminde yapılan mimari eserler mevcuttur ve günümüze kadar gelmiştir.

Konya, Çatalhöyük'ten günümüze kadar Anadolu'nun yerleşim tarihine ve mimarisine örnek olan benzersiz ve eşsiz bir yerleşim birimidir. Kentin yaşadığı Haçlı Seferleri, Moğol İstilas, Selçuklu, Karamanoğulları, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemleri gibi tarihi olaylar bakımından da Konya şehri Anadolu tarihinde önemli bir yere sahiptir.

Konya şehri Alaaddin Keykubat zamanına kadar bugün Alaaddin Tepesi olarak bilinen ve içinde bir saray sitesi ve ile bazı antik yapıları barındıran bir iç kale ile bunun çevresinde yer alan mahallerden ibaretti. Konya'nın tarihsel çekirdeğini oluşturan Alâeddin Tepesi; Tunç Çağı'na (M.Ö. 4500–2000) kadar uzanan buluntular veren bir

höyük, Anadolu Selçuklu Devleti'nin iç kale yerleşmesi ve günümüzde ise Konya Şehrinin merkezinde yer alan önemli doğal ve arkeolojik sit alanlarından biridir. Höyük, Tunç Çağından Osmanlı Dönemi sonuna kadar uzanan tüm yerleşim katlarını içermektedir. 1941 yılında yapılan sondajlar neticesinde höyükte önemli bulgular ortaya çıkmıştır. Konya, Selçuklu fethi sırasında bugünkü Alâeddin Tepesi'ni çevreleyen surlar içerisinde yer alan küçük bir şehirdi. Selçuklu sultanları camilerini, saraylarını ve diğer yapılarını bu tepenin kuzey bölümünde inşa ettiler. Günümüze ulaşamayan eserlerden Eflatun Mescidi, Metamorphosis Kilisesi, Selçuklu Sarayı, İç Kale surları höyüğün simgesi önemli yapılardandı.

İÇ KALE:

Kentin merkezinde yer alan Aladdin tepesini çevreleyen iç kale; oval planlı, doğudan batıya 330m. kuzeyden güneye 450m. uzunlukta ve 20m. yüksekliktedir. Etrafı su dolu bir hendekle çevrili olan iç kale, kesme taşlardan yapılarak duvarları harç ve molozla doldurulmuştur. İç kalenin çift sıra surla çevrildiği ve saraydan kalan köşkün bu surun üzerine kurulduğu dört kapısının olduğu bu kapılardan sarayın kuzeyinde yer alan Sultan Kapısı'nın adı bilinmektedir. İç kale, Selçuklu döneminden önce ilk defa Romalılar tarafından yaptırılmış, Bizanslılar da bu kaleyi koruyarak kullanmışlardır. 569/1173 tarihinde II.Kılıçaslan ve III. Kılıçaslan 600/1203 zamanındaki tamir ve eklemelerle son şeklini alan kale Alaaddin Keykubat döneminde dış kale ile beraber 1221 yılında tahkim ederek yenilemiştir. Bu kaleden günümüze kalan 600/1203-4 yılına ait Konya Müzesi 872 envanter numarası ile kayıtlı kitabede kalenin onarımına ilişkin bilgiler yer almaktadır. *"Dinin ve dünyanın rüknü, fethin babası Süleymanoğlu Kılıçaslan zamanında bu burcu İsfahsalar Sırateddin Ahmet b. İsmail 600 senesinde yaptırdı. (tamir ettirdi)."* İç Kale'nin Selçuklular zamanında dört kapısı olduğu ve sarayın kuzeyinde yer alan Sultan Kapısı'nın adı bilinmektedir.

Karamanoğulları ve Osmanlı döneminde de iç kale işlevini büyük ölçüde sürdürmüş, dış kalenin yıkılma sürecine paralel olarak 1896 yılında tamamen yıkılmıştır. Günümüzde iç kaleye ait sur parçası Mimar Muzaffer Caddesinde Meram Halk Eğitim Müdürlüğü'nün bitişiğinde ortaya çıkmıştır.

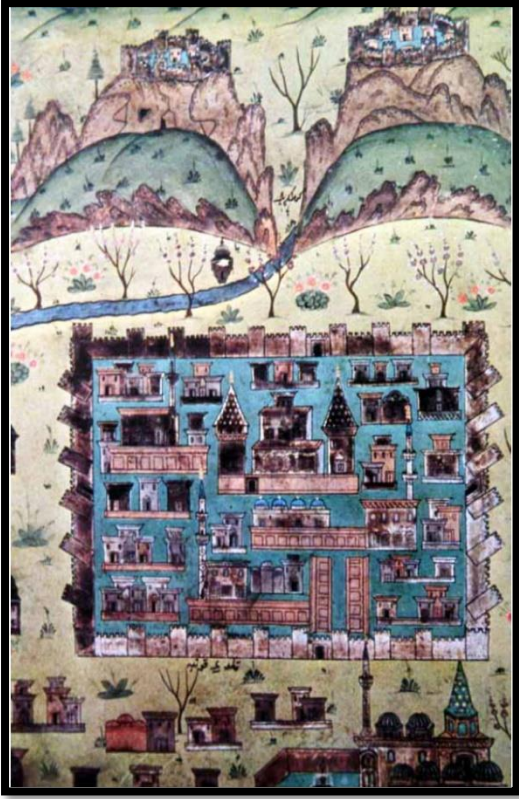
DIŞ KALE:

Konya dış surları 618/1221 yılında Selçuklu Sultanı Alaaddin Keykubat tarafından Őhrin genişlemesine paralel olarak Moğol saldırılarından korunmak, sel baskınları ve iç tehditlere karşı inşa ettirilmiştir. Kesme taşlardan yapılarak içi molozla doldurulan surların planlanması ve inőasında bizzat sultan ve emirleri görev almıő, antik heykel ve kabartmalar adeta sergilenircesine surların ve kapıların üzerlerinde kullanılmıştır. Őhrin etrafını çeviren dış kalenin etrafı geniş bir hendek ile çevrelemekte, bu hendek kuzey batıdaki dağlardan gelen sel sularını toplayarak Aslım Çayına aktarmaktadır. Hendeğin kapılara gelen kısımlarında asma köprüler bulunmaktadır.

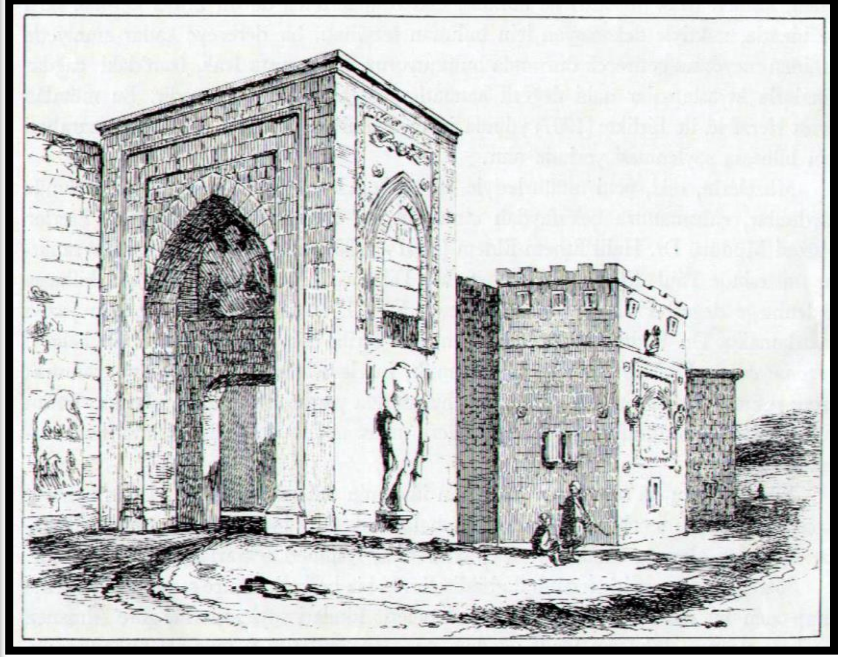
Charles Texier surlar üzerinde her 30 m. bir olmak üzere 108 kule yapıldığını, hepsinin üzerinde yaptıran emir ya da vezirin adının yazılı olduğunu belirtmektedir. Surların yaklaşık 5-6 km uzunluğunda, 3m. kalınlığında ve yaklaşık 10m. yükseklikte olduğu tahmin edilmektedir. Surlardan dıőarıya açılan 12 adet kapı bulunmaktadır. Bunlardan 4 tanesi sultan Alaaddin Keykubad tarafından diğeri 8 tanesi de emirler tarafından yaptırılmıştır. Bunlar sırasıyla; Ertaő Kapısı, Halkabeguő Kapısı, Aksaray Kapısı, Telli Kapı, At Pazarı Kapısı, Deri (Darı) Kapısı, Demir Kapı, Larende Kapısı, Meram Kapısı, Yapılı Kapı, Çeőme Kapısı, Sille Kapısı'dır.

16. yüzyılda Matrakçı Nasuh'un minyatüründe Şehir surlarla çevrili gösterilmiştir. 18. yüzyılda Őhrin planının çizeni G. Niebuhr, iç kaleyi, dış surları ve kale kapılarını belirtmiştir. Leonde Laborde'nin 1827'de yaptığı gravürlerde sur kapıları sağlam olarak resmedilmiştir.

Zaman içerisinde deđiőik dönemlerde tahrip edilen ve taşları sökülerek kamu ve özel binaların yapımında kullanılan Şehir surları XVIII. yy.dan itibaren önemini kaybetmeye ve yıkılmaya başlamıştır. Günümüzde kentin bazı bölgelerinde birkaç metrelik kalıntılar şeklinde görülebilmektedir.



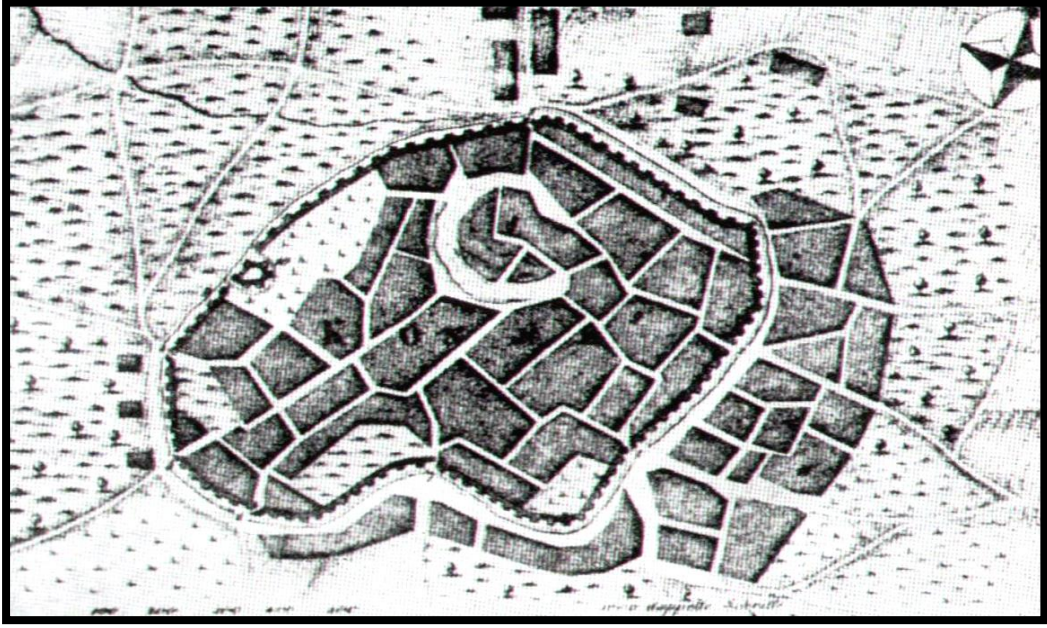
Matrakçı Nasuh'un Konya Minyatürü



1825'de tepeyi çevreleyen içkale, Léon de Laborde'den

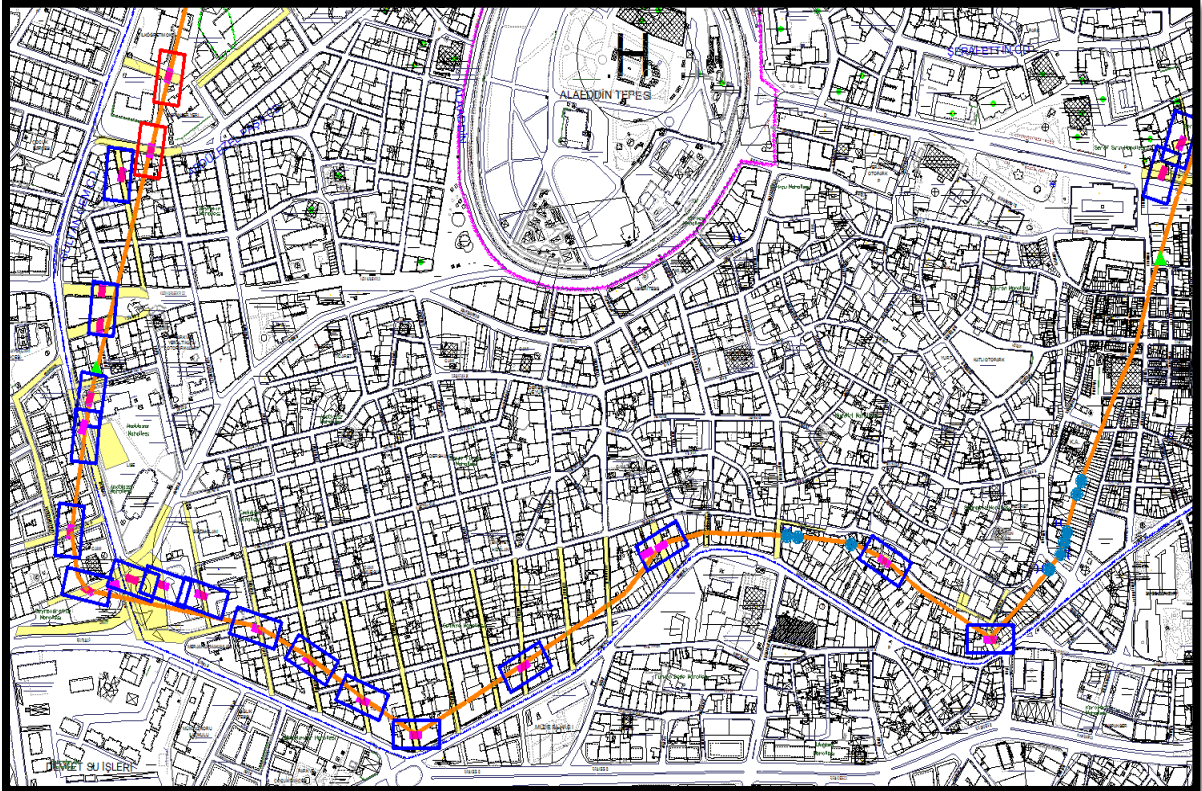


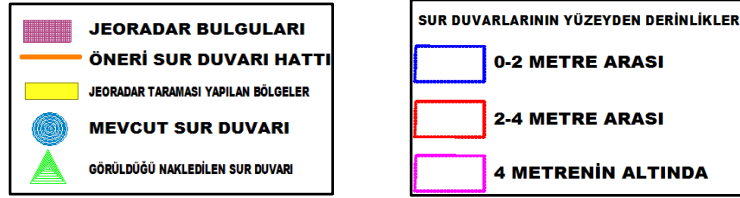
Konya Selçuklu Sarayı ve Alâeddin Camisi Gravürü (Ch. Texier)



G.Niebuhr'un (1766) Konya şehir planı.

**MERAM İLÇESİ III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI ÖPA-4 VE
ÇEVRESİNDE YAPILAN JEORADAR ÇALIŞMALARI**





Surlar, tarihi şehirlerin çarşısı, mahalle, ev gibi fiziki unsurlarını kuşatan, içine alan şehrin iç sahasını belirleyen yapılardır. Ortaçağlarda şehirler surları ile tanınmış, kimlik kazanmıştır. Kent içerisinde yapılan sondaj kazılarında bulunan iç ve dış sur kalıntılarına ait genel bir koruma uygulaması olarak alınan kurul kararları neticesinde bodrumda ya da temelde koruma yönünde olmuş ve bu kalıntıların üzerinde yapılaşmanın devam ettiği gözlemlenmektedir. Yapılan araştırmalarda ortaya çıkan bu yapı kalıntılarının bulunduğu alana ilişkin herhangi bir kamulaştırma kararı alınmamakla birlikte, bu kalıntıların üzerine yapı yapılmamasına yönünde bugüne kadar alınmış bir karar da bulunmamaktadır.

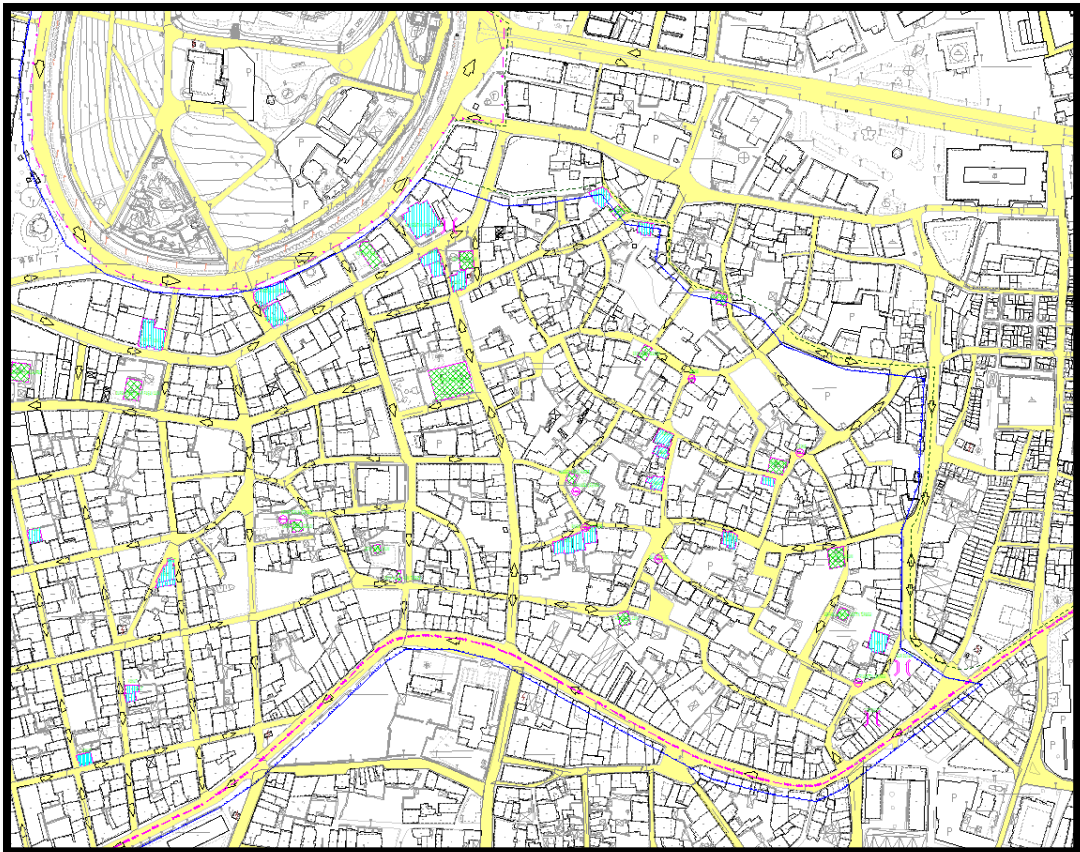
4. PLANLAMA ALANINDA ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlama alanında mevcut duruma ilişkin genel değerlendirme çalışmaları için arazi çalışmaları yapılmış, diğer veriler ise kaynak kurum ve tespitlerden elde edilmiştir.

4.1. ULAŞIM ŞEMASI – ULAŞIM ALTYAPISI

Konya kent merkezi Alaaddin tepesi çevresinden başlayarak dışa doğru yayılan bir gelişme göstermektedir. Kent merkezinde büyüme ivmesinin artması trafik yoğunlaşmasını da beraberinde artırmaktadır. Kent merkezi ana ulaşım aksları kuzeyde Nalçacı Caddesi, Ankara caddesi, Sultanşah caddesi, doğuda Başarılı caddesi, İstanbul caddesi, Sultanveled caddesi, Mevlana caddesi, Aziziye ve İstanbul caddeleri, güneyde Sait Paşa ve Sahibiata caddeleri, Furgandede caddesi, Sırçalı Medrese caddesi ile batıda Vatan caddesi, Amberreis caddesi, Kazım Karabekir caddeleri olarak görülmektedir.

Planlama alanında; kuzeyde Alaaddin Caddesi, güneyde Sahibiata caddesi, batıda Hürriyet Sokak ve Mümine Hatun Sokak, doğuda Başarılı caddesi, Hisar sokak ve Hotuz sokak ile ana ulaşım bağlantıları sağlanmakta olup, trafik akış yönleri ekteki paftada gösterilmiştir. Alandaki trafik yoğunlaşması doğrultusunda trafiği rahatlatmak için bazı yollarda tek yön uygulaması yapılmaktadır.



4.2. İDARİ YAPILANMA

Planlama alanı; Meram ilçesi, Sahibata Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mahalleler Meram ilçesinin kuzey sınırında yer almakta olup, alanın kuzeyinde Selçuklu ilçesi İhsaniye mahallesi, doğusunda Karatay ilçesi Aziziye mahallesi, güneyinde Çaybaşı mahallesi, batısında ise Konevi mahallesi yer almaktadır.



4.3. JEOLJİK YAPI

Planlama alanının jeolojik durumu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.03.2023 tarihi ile onaylanan "139 adet 1/5000 ve 2148 adet 1/1000 ölçekli paftada sınırları belirtilen alanın Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'ndaki M28B15C2B pafta adlı 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftasında "ÖA-5.1" olarak ifade edilmiştir.

İL	: KONYA	ARAZI KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Müdat YAMAN Jeolojik Yük. Müh. Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi Hafize ÇEBİ Jeofizik 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 Jeolojik Mühendisi Özge Kurban GÜZÜ Jeolojik Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi	H. Mehmed BOYACI Jeofizik Yüksek Mühendisi Asım T. N. MİRİTAŞ Jeolojik 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

Mikro Bölgeleme Etüt Raporu Onayı

- Mevsimsel yağışlara bağlı olarak inceleme alanında oluşabilecek yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edici önlemler yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- Yine inceleme alanında dere yatağı bulunmamakla birlikte, aşırı yağışlara bağlı yamaç sellenmesine karşı DSİ görüşü alınmalı ve planlamada bu görüşe uyulmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.4” sembolü ile gösterilmiştir.

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

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

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

Önemli Alanlar 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanında genelde moloz birikintilerinden oluşan alanlar yapay dolgu kalınlığının fazla olmasından dolayı “**Önem Alınabilecek Nitelikte Dolgu Alanlar-5.2**” olarak değerlendirilmiştir.

- İnşaat alanındaki yapay dolgular inşaat aşamasında kaldırılmalı veya yapı yükleri dolgu altındaki jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde; yapay dolgu kalınlıkları ve yayılımları, yapay dolgulara bağlı olarak oluşan yüksek şevlerde beklenenecek stabilite sorunları, yapı yüklerinin taşıtılacağı jeolojik birimlerde beklenenecek şişme, oturma, taşıma gücü sorunları ayrıntılı olarak araştırılmalıdır. Bu araştırmalar sonucu karşılaşılabilecek sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- Kendi parselinin, komşu parselleri, yapılacak çevre binaların ve yolların güvenliği sağlanarak yapılaşmaya gidilmelidir.

4.4. ALAN DAĞILIMI

Planlama alanında konut ve zemin üstü ticaret- üst katlar konut kullanımının yoğun olduğu görülmektedir. Ayrıca sosyal-kültürel tesis alanı, dini tesis, ticaret, resmi kurum vb. diğer kullanımlar yer almaktadır. Planlama alanı 352.98 m² alanı kapsamaktadır.

ALAN ADI	ADET	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)	FARK
TRAFO ALANI	1	0	58.61	+58.61
YOL		58.61	0	-58.61
		58.61	58.61	0.00

4.5. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine söz konusu alan yola isabet ettiği için herhangi bir mülkiyet söz konusu değildir.

5. YÖNTEM

Planlama alanında, belirlenmiş sınır tespiti yapıldıktan sonra, arazi üzerinde ve hâlihazır pafta üzerinde gerekli incelemeler yapılmıştır.

Arazi çalışmaları ve toplanan tüm veriler sonucunda analiz paftaları hazırlanmıştır. Üst Plan Kararları ve arazi çalışmalarından elde edilen veriler doğrultusunda planlama yapılmıştır.

6. PLANLAMA YAKLAŞIMI VE PLANLAMA KARARLARI

Planlama Alanı III. Derece Arkeolojik Sit Alanında ve Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2011 tarih ve 700 sayılı kararı ile “MEVLANA KÜLTÜR VADİSİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI” olarak ilan edilen alan içerisinde kalmaktadır. Ayrıca Şükran Mahallesinin 16.3 ha’lık kısmı 6306 sayılı kanun kapsamında Bakanlar Kurulu’nun 11.02.2015 sayılı kararı ile riskli alan ilan edilmiştir. Konya dış kale Selçuklu sur hattı da Sahibata caddesine paralel olarak alandan geçmektedir. 2015 yılı içerisinde yapılan jeoradar çalışmaları ile sur hattının muhtemel aksı tespit edilmiştir. Bu kapsamda tescilli ve özellik arz etmesi nedeniyle korunması gereken yapılar da dikkate alınarak tarihi değerlerin ön plana çıktığı, mümkün olan alanlarda sur duvarlarının sergilenmesine olanak sağlayan ve çevresindeki yoğun yapılaşma baskısından kurtaran, alan genelinde yapı ve nüfus yoğunluğunun azaltıldığı, taşıt trafiğinden çok geniş yaya akslarından oluşan bir planlama çalışması yapılması düşünülmüştür. Genel planlamada çevredeki tarihi-kültürel alanların

oluşturduğu dokuyu zedeleyen yapılar yerine siluete ve bölgenin kimliğine uygun yapılar düzenlenmesi amaçlanmıştır. III. Derece Arkeolojik Sit Alanında ilgili mevzuat gereği inşai ve fiziki müdahale ölçütleri yer altı ve yer üstü yaklaşım farkları göz önünde bulundurularak planlama kararları belirlenmiştir.

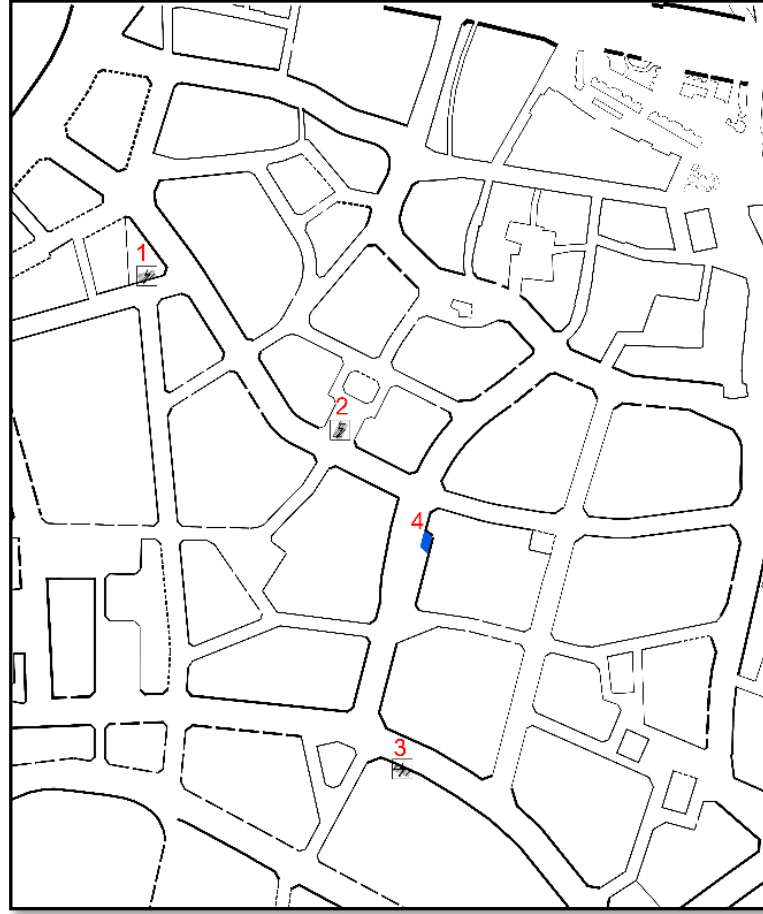
Alanda yer alan sivil mimarlık yapılarının çoğu ağır onarım gerektirmekte olup yıkılabilir durumdadır. Hem anıtsal hem de sivil mimarlık yapıları çevrelerindeki yoğun yüksek katlı yapılaşmalardan ve zemin yükselmesinden dolayı sıkışmış ve özgünlüğünü hissettiremez haldedir. Eski mahalle dokusu tamamı ile kaybolmuş olup, yoğun apartman yapılarının hâkim olduğu, fiziksel olarak yıpranmış ve yaşam kalitesinin oldukça düştüğu bir yerleşim alanı olmuştur.

şükran Mahallesi Afet Riskli alanında kentsel dönüşüm çalışmalarının yıkım süreci büyük oranda tamamlanmış olup, inşaat faaliyetleri başlamıştır. Bu nedenle bölgenin altyapı ihtiyacı ile ilgili değerlendirmeler yapılmış ve imalat aşamasına geçebilmek için projelendirme çalışmaları başlatılmıştır.

6.1. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Meram Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 25.01.2023 tarih ve 58049 sayılı yazısında, teknik değerlendirmeler sonucunda bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için, yazı ekindeki 4 numaralı alanda trafo imalatı yapılması gerektiği ifade edilmektedir.

	T.C. MERAM BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü
Sayı : E-75096591-755.99-58049 Konu : İmar Plan Tadilatı Hk.	25.01.2023
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE	
Konya İli, Meram İlçesi, Şükran Mahallesi, 41622 ada 1 parsel, 41623 ada 1 parsel, 41624 ada 2-3 parseller üzerine 158 adet ticari ve 149 adet ofis olmak üzere toplam 310 adet bağımsız bölümden oluşan tesislerin yapımı işine 2023 yılında başlanacaktır. Söz konusu yapıların daimi elektrik enerjisinin karşılanabilmesi için, ilgili dağıtım firmasının (MEDAŞ) kurum görüşü dahilinde ve mülkiyeti TEDAŞ'a ait olmak üzere 4 numaralı yere 5x10 boyutlarında trafo yeri olarak ayrılması için gerekli İmar Plan Tadilatının ivedilikle yapılması hususunda; Gereğini arz ederim.	
Ahmet TAMER Plan ve Proje Müdürü	
Ek: 1- MEDAŞ Görüşü 2- Trafo Yeri	
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Belge Doğrulama Kodu : 3ZY7-U38M-8ZE9 Belge Doğrulama Adresi : https://ebyssorgu.meram.bel.tr	
Adres: Yenişehir Mh. Azerbaycan Cd. No:5 42010 Meram/KONYA Telefon No : 0332 320 10 00 e-Posta : merambelediyesi@hs01.kep.tr Kep Adresi : merambelediyesi@hs01.kep.tr	Fax No : İnternet Adresi : http://www.meram.bel.tr Bilgi İçin : Emrullah YENEN Mühendis Dahili No:3211000
	

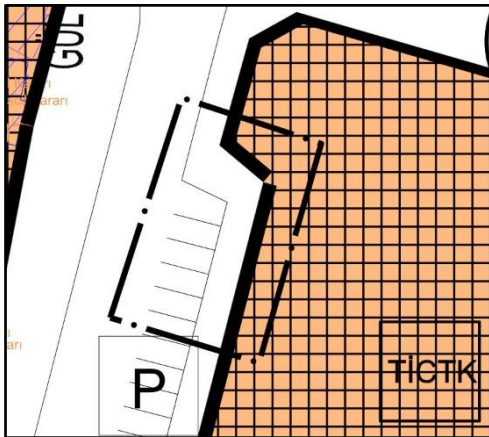


Alternatif Trafo Alanları

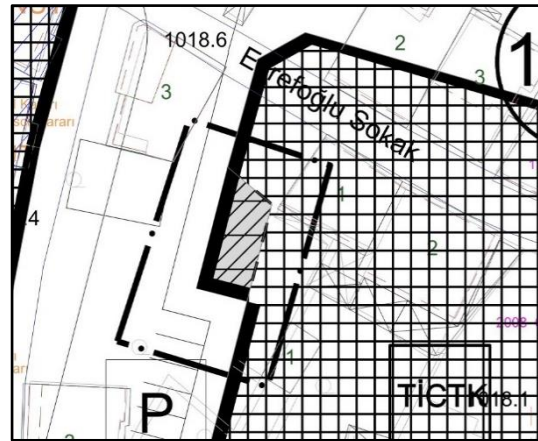
6.2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yukarıda belirtilen gerekçe kapsamında, söz konusu alandaki kaldırım ve otoparka isabet eden 58 m²'lik alan, "trafo alanı" olarak planlanmıştır.

MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



6.2.1.PLAN NOTLARI

Plan notu “ **Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine, 6306 sayılı kanunu ve 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.**” şeklindedir.

Söz konusu değişiklik 3194 ile 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliklerine uygundur.

Osman Basri ERBEK

Yüksek Şehir Plancısı

Mustafa Özgür Kayıkçı

A Grubu Şehir Plancısı