



KONYA İLİ SELÇUKLU İLÇESİ

Bilecik (Yükselen) Mahallesi
Rezerv Yapı Alanına Ait
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Açıklama Raporu



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	3
1.1. İlçenin Konumu ve Özellikleri	3
1.2. Rezerv Yapı Alanının Konumu ve Özellikleri	4
2. MEVCUT İMAR PLANLARI	4
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
2.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
3. KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	10
4. JEOLojİK DURUM	10
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	11

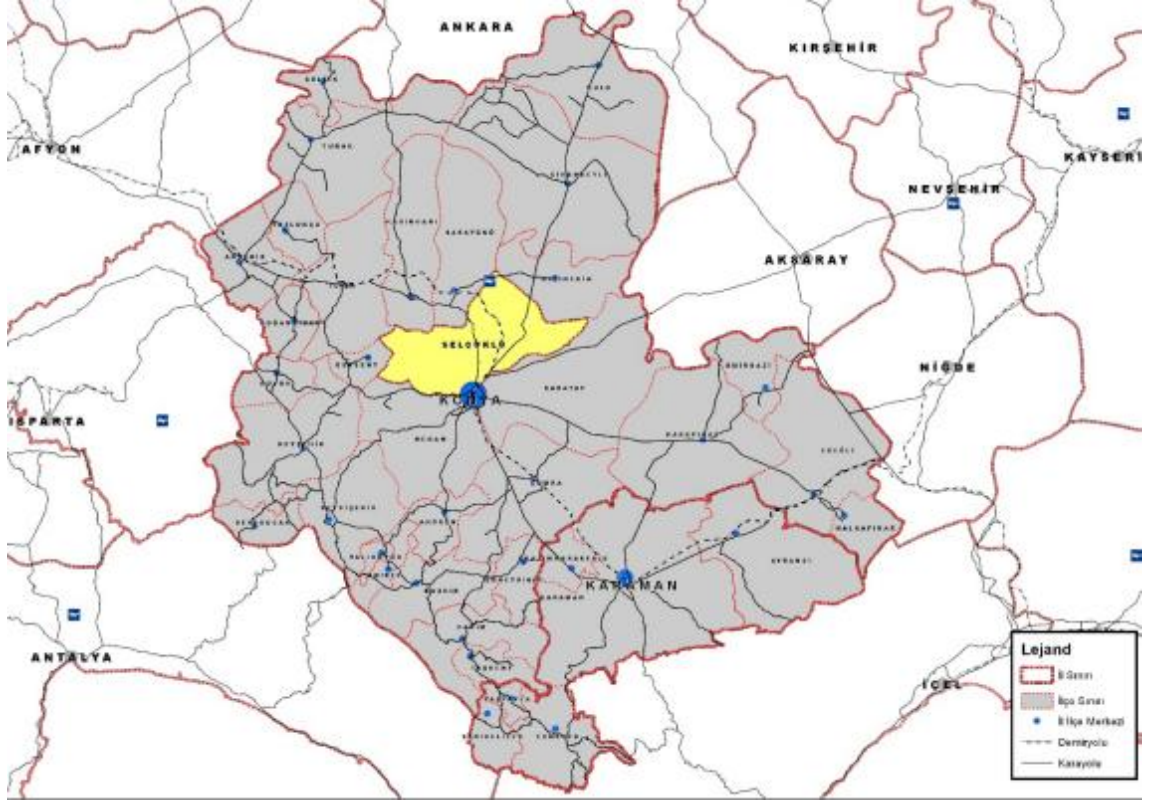
ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. İlçenin konumu	3
Şekil 2. Rezerv Yapı Alanının konumu	4
Şekil 3. Rezerv Yapı Alanının çevre düzeni planındaki yeri	5
Şekil 4. Rezerv Yapı Alanının 1/25000 ölçekli nazım imar planındaki yeri	6
Şekil 5. Rezerv Yapı Alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yeri	8
Şekil 6. Rezerv Yapı Alanının 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri	9
Şekil 7. Mevcut imar planı ve parselasyon uyumsuzluğu	12
Şekil 8. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisi	13
Şekil 9. Mevcut ve öneri planın alısal kullanımları	14

1. GİRİŞ

1.1. İlçenin Konumu ve Özellikleri

İlçe Konya'nın merkez 3 ilçesinden biri olup, il merkezine olan uzaklığı yaklaşık 3km'dir. İlçenin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 1.016 metredir. İlçenin, kuzeyinde Sarayönü, Kadınhanı, güneyinde Meram, Karatay, batısında Derbent ve doğusunda yine Karatay ilçesi bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 1.836,3 km²'dir



Şekil 1. İlçenin konumu

2011 yılında yapılan sosyal gelişmişlik endeksi çalışmasına göre ilçe Konya'da bulunan 31 ilçe arasında 1. Sırada yer alırken 2013 yılında da aynı sırasını koruyarak bölgenin en gelişmiş ilçesi konumundadır. İlçe 2019 İlçeler arası gelişmişlik sırasında ise yine ilk sıradadır.

Selçuklu'nun nüfusu; 12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı Kanunla mahalle statüsüne dönüşen belde ve köyler de dâhil olmak üzere 2023 yılı itibariyle **695.771** kişidir. İlçenin nüfusu devamlı yükseliş trendinde olup son 4 yılda her yıl ortalama 10.500 nüfus artışı yaşanmıştır.

İlçede havaalanı, yüksek hızlı tren garı, otogar ve önemli karayollarının varlığı ilçenin erişilebilirliğinin yüksek olmasında önemli rol oynamaktadır.

1.2. Rezerv Yapı Alanının Konumu ve Özellikleri

Planlama alanı Konya'nın Selçuklu ilçesi Bilecik Mahallesi'nde yer almaktadır.



Şekil 2. Rezerv Yapı Alanının konumu

Rezerv yapı alanı ilçe merkezinin kuzey batısında bulunmakta olup yaklaşık 30km uzaklıktadır. İlçenin Önemli ulaşım aksı olan Yeni İstanbul Caddesi'ne olan uzaklığı 22km, Konya Otogarına yaklaşık 26km, Konya Havalimanına yaklaşık 35km, Selçuklu Yüksek Hızlı Tren Garına yaklaşık 30km mesafededir. Ayrıca alan Mevlana Müzesine 32 km, Alaaddin Tepesi'ne 32km, Kelebekler Vadisi'ne 22km uzaklıktadır.

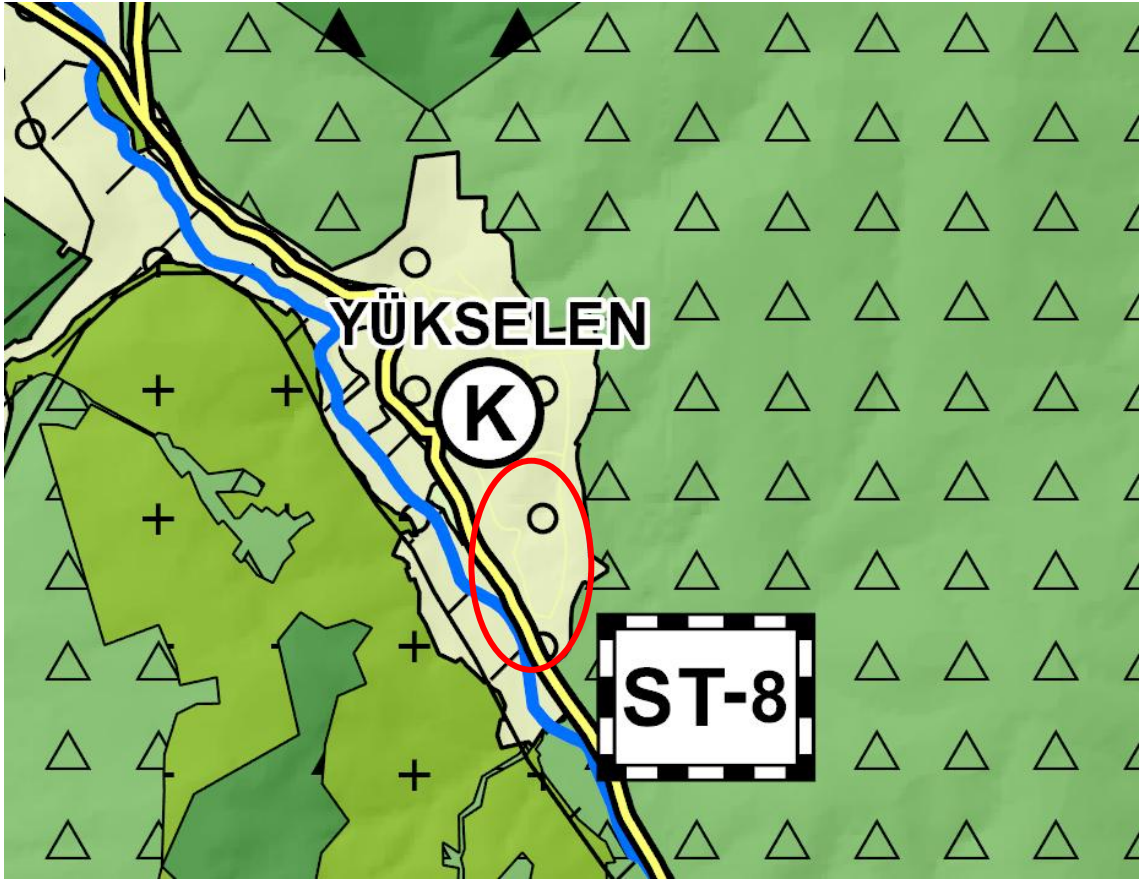
Planlama alanı Bakanlık Makamı'nın 13.01.2023 tarih ve 5537927 sayılı Olur ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir.

2. MEVCUT İMAR PLANLARI

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı Çevre Düzeni Planında L28 Paftasına isabet etmektedir. Söz konusu planlama alanı 16.04.2018 tarihli 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca

Bakanlık Makamının Olur'u ile onaylı Konya Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda “**Kırsal Yerleşik Alan**”da kalmaktadır.

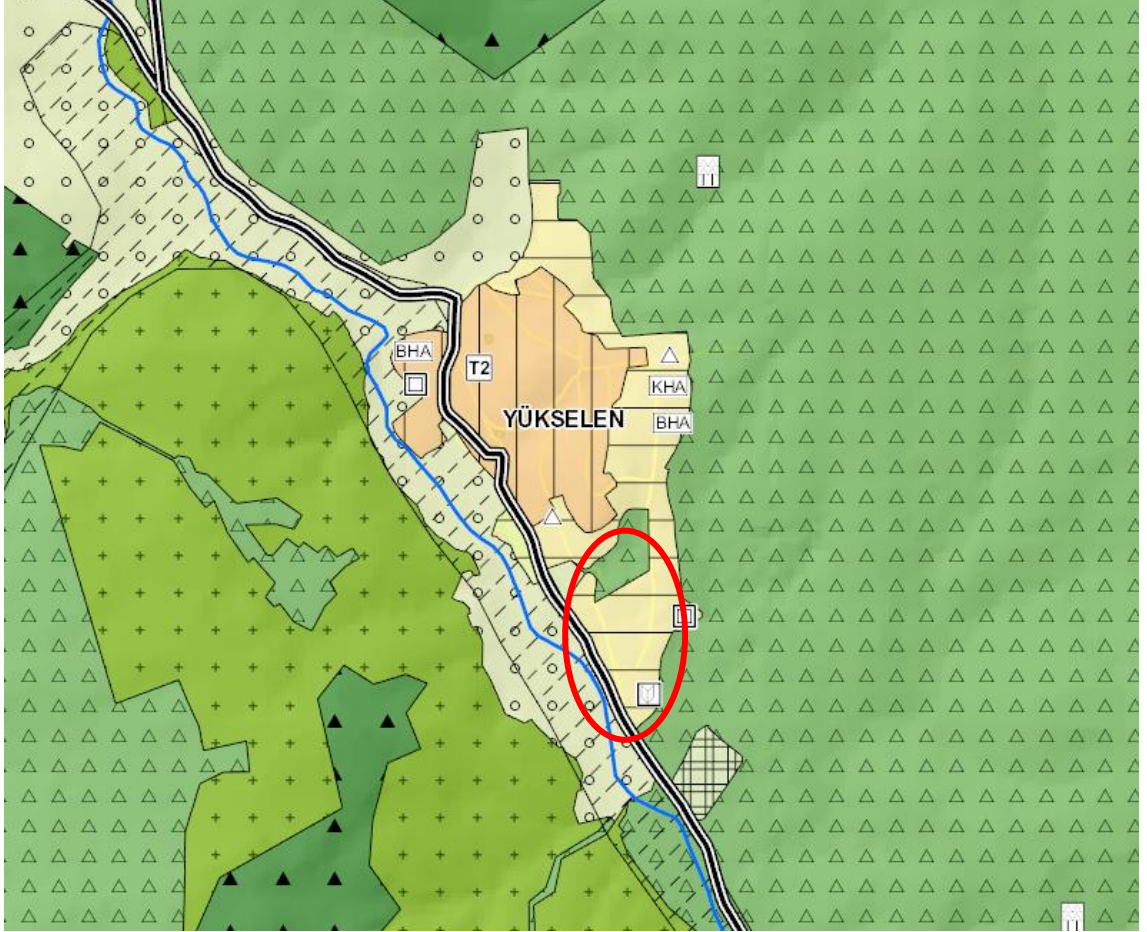


Şekil 3. Rezerv Yapı Alanının çevre düzeni planındaki yeri

Çevre düzeni planı plan hükümlerinde “**Kentsel Meskûn (Yerleşik) Alan:** “*Kentsel yerleşme alanları dışında kalan ve mezraları kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış ve bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlar, 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek olan alanlar ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddesinin (ğ) bendi kapsamına giren kırsal kimlik taşıyan alanlar da bu kapsamdadır. Kırsal kimlik taşımakla birlikte 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca mahalle statüsü kazanan alanlar da bu kapsamdadır* “ şeklinde tanımlanmıştır.

2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan alan Konya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.07.2016 tarih 791 sayı kararı ile onaylanan Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında; “**Düşük Yoğunlukta (51-120 Kişi/ha) Gelişme Konut Alanı**” nda kalmaktadır.



Şekil 4. Rezerv Yapı Alanının 1/25000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinde **Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları**: Bu planda Yüksek, Orta, Düşük ve Seyrek yoğunlukta gruplanmış, kentsel, kırsal veya yarı kırsal yerleşim dokusunu oluşturan konut yapılaşmalarının bulunduğu alanlardır” şeklinde tanımlanmıştır.

Ayrıca 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Özel Hükümleri Başlığının 3.1.2.maddesinde gelişme Konut Alanlarına ilişkin aşağıdaki hükümler yer almaktadır;

“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.

2.3. 1/5000Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Konya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Gelişme Konut Alanı (Düşük yoğunluklu), İbadet Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ve Park Alanı**”nda kalmaktadır.



Şekil 5. Rezerv Yapı Alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

2.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2016 tarih ve 279 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “ **Konut Alanı, Cami, Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanı** ”nda kalmaktadır.

Alanda bulunan konut alanlarının yapılaşma koşulları incelendiğinde ayırık nizam 2 kat konut alanında kalmakta olup taks: 0,30 kaks: 0,60 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Konut Alanı: 48.775 m²

Park Alanı: 1.255 m²

Sosyal tesis alanı: 4.823 m²

Cami alanı: 2.250 m²



Şekil 6. Rezerv Yapı Alanının 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

3.KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Rezerv yapı alanına dair imar planı çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla MEDAŞ(Meram Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi), KOSKİ (Konya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü), KONYA TELEKOM MÜDÜRLÜĞÜ ve İL MÜFTÜLÜĞÜ ve Konya Büyükşehir Belediyesi kurumlarından görüş talep edilmiş olup imar planına esas kurum görüşleri ek CD de yer almaktadır.

4.JEOLOJİK DURUM

10.10.2023 tarihinde onaylanmış “İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu” doğrultusunda söz konusu alan “Önlemleri Alan 2.1”de kalmaktadır. Rapora göre

İnceleme alanına morfolojik olarak eğim genellikle %0-5 aralığında olduğu, jeolojik açıdan emel zemini çal-kıl 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 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda alınması gereken önlemler ise aşağıda sıralanmıştır.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yüklem ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı mevcut şevler ve Kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite Sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

Yüzey sulan, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında Statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma sıvılaşma taşıma gibi vb. detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem, projeleri, hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

İnceleme alanı dâhilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş almalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Yol kanalizasyon, boru hattı vb. altyapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1." sembolü ile gösterilmiştir. Söz konusu ölçekli haritalar ek CD'de yer almaktadır.

5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bilecik Mahallesinde Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanda yapılan arazi çalışmalarında mevcut 1/1000 ölçekli uygulamaya imar planının araziye uygun olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca mevcut imar planı ile köy yerleşim planına göre oluşturulan parsellerin birbirine uymadığı tespit edilmiştir (Şekil 7). Bu sebeple planın değiştirilerek araziye ve parselasyon planına uygun bir şekilde çözülmesi gerekmektedir.

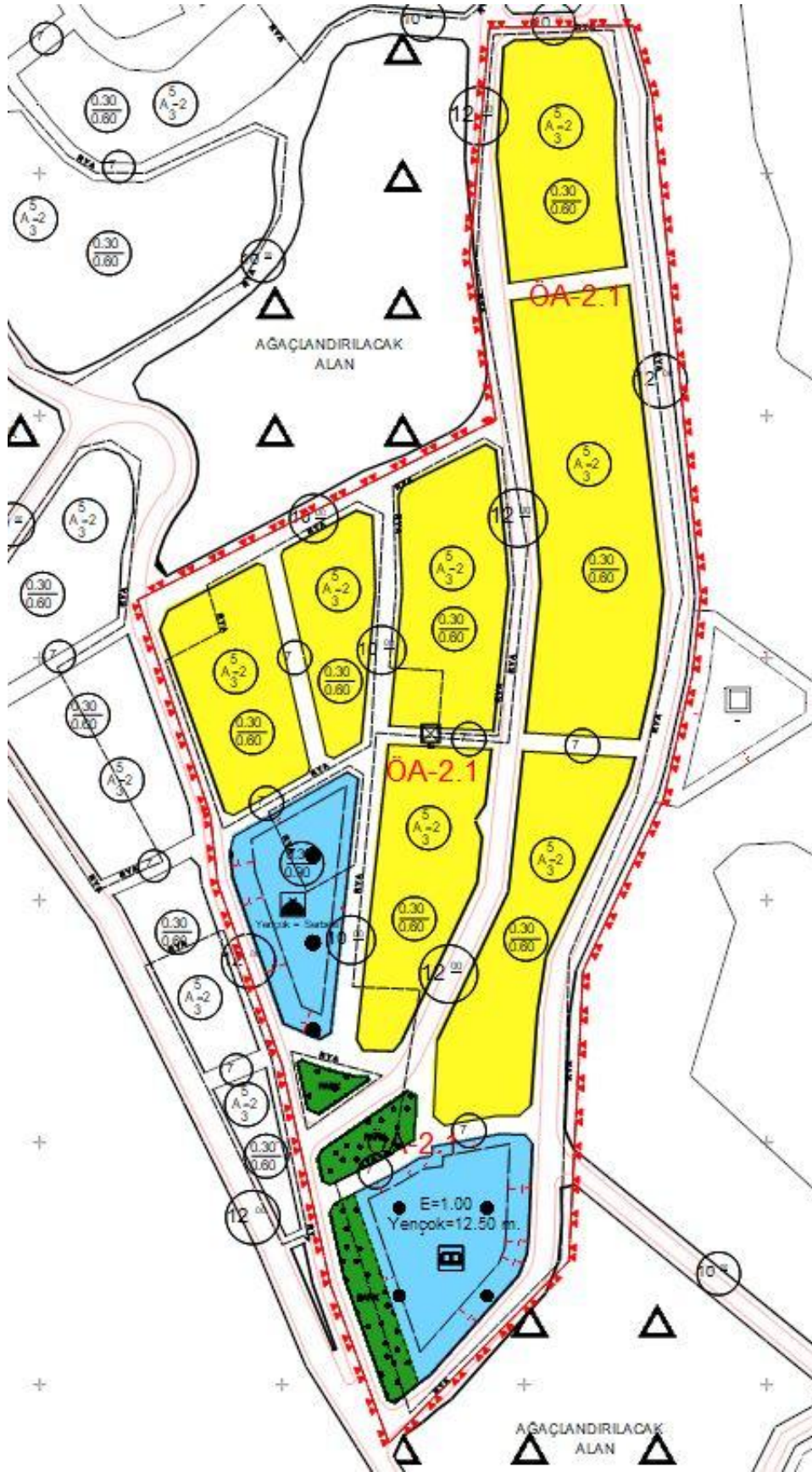


Şekil 7. Mevcut imar planı ve parselasyon uyumsuzluğu

Uygulama imar planı şekil 8’deki gibi değiştirilerek mevcut imar planındaki uyumsuzluklar giderilmiştir. Yapılan değişiklikler ile

Cami Alanı: TAKS:0,30 KAKS:0,90 Yençok serbest yapılaşma koşuluna,
Kültürel Tesis Alanı: Emsal: 1,00 Yençok:12,50m yapılaşma koşuluna,

Konut Alanları; Ayrık Nizam 2 kat TAKS:0.30, KAKS:0,60 yapılaşma koşuluna sahip olacaktır.



Şekil 8. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisi

MEVCUT İMAR PLANI		ÖNERİ İMAR PLANI	
KONUT ALANI	39,494 m ²	KONUT ALANI	35,820 m ²
CAMİ ALANI	2,250 m ²	CAMİ ALANI	3,755 m ²
PARK ALANI	1,888 m ²	PARK ALANI	2,392 m ²
KÜLTÜREL TESİS ALANI	4,831 m ²	KÜLTÜREL TESİS ALANI	4,820 m ²
YOL ALANI	22,339 m ²	YOL ALANI	24,016 m ²

Şekil 9. Mevcut ve öneri planın alasal kullanımları

1/1000 ölçekli plan değişikliğinde konut alanında yaklaşık 3.675m² azalma, cami alanında 1.525m² ve park alanında 504m² alansal artış söz konusudur.

**Konya İli, Selçuklu İlçesi, Bilecik (Yükselen)
Mahallesi 9,6 Ha “Rezerv Yapı Alanı”na
yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**