



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

SELÇUKLU İLÇESİ

**BOSNA HERSEK MAHALLESİ 45584 ADA 3 PARSELİN TAMAMI VE 4 PARSELİN
BİR KISMINA (REZERV YAPI ALANI) 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	3
1.1. Konumu	3
1.2. Yakın Çevre İlişkisi	5
1.3. Alan Büyüklüğü	5
2. MERİ İMAR PLANLARI	6
2.1. 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı	6
2.2. 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı	9
2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	12
3. MEVCUT HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	13
4. JEOLojİK DURUM	14
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	18
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	18
9. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAZİ FOTOĞRAFLARI	22

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanı Konumu	3
Şekil 2. Planlama Alanının Selçuklu İlçesi Sınırları İçerisindeki Konumu	4
Şekil 3. Planlama Alanının Bosna Hersek Mahallesi Sınırları İçerisindeki Konumu	4
Şekil 4. Planlama Alanı Yakın Çevre Durumu	5
Şekil 5. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı Revizyonundaki Yeri	6
Şekil 6. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri	9
Şekil 7. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	11
Şekil 8. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	12
Şekil 9. Planlama Alanına Konu Olan Taşınmazın Hâlihazır Mülkiyet Durumu	13
Şekil 11. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası	14
Şekil 12. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 1. Sayfa	16
Şekil 13. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 2. Sayfa	17
Şekil 14. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	21
Şekil 15. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf Buldur Haritası	22

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. Planlama Alanına İlişkin Mevcut Arazi Kullanım Tablosu	12
Tablo 2. Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgi Tablosu	13
Tablo 3. Planlama Alanına İlişkin Öneri Arazi Kullanım Tablosu	21
Tablo 4. Planlama Alanına İlişkin Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu	21

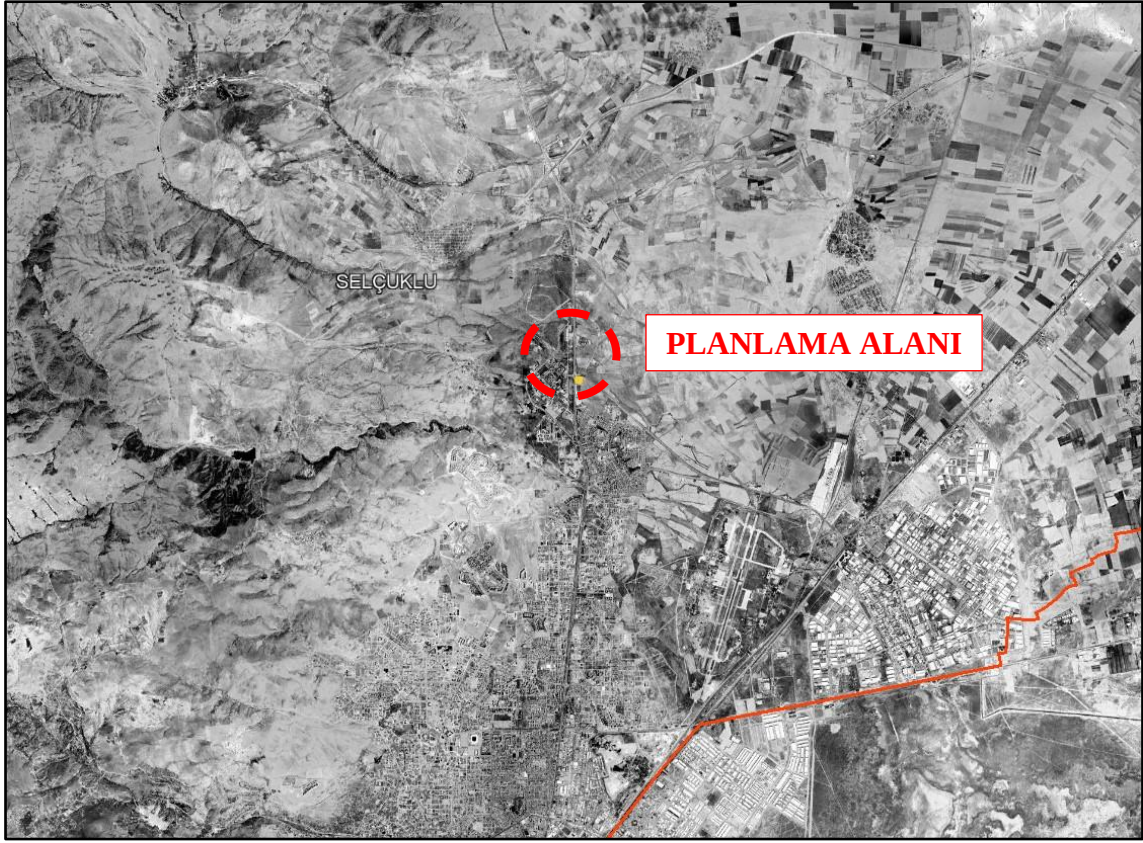
1. PLANLAMA ALANI

1.1. Konumu

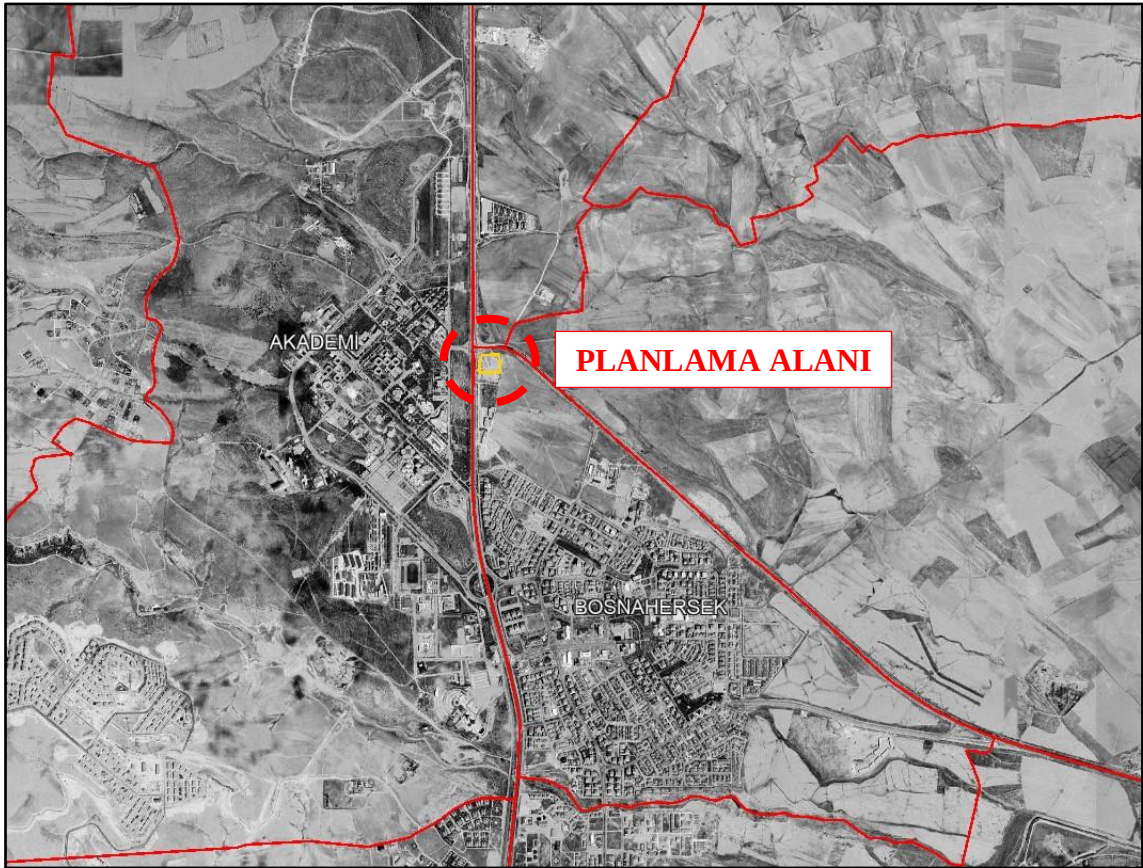
Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Bosna Hersek Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'nda bulunan 45584 ada 3 parselin tamamını ve 4 parselin bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı Konya Kent Merkezi'nin kuzey doğusundadır.



Şekil 1. Planlama Alanı Konumu



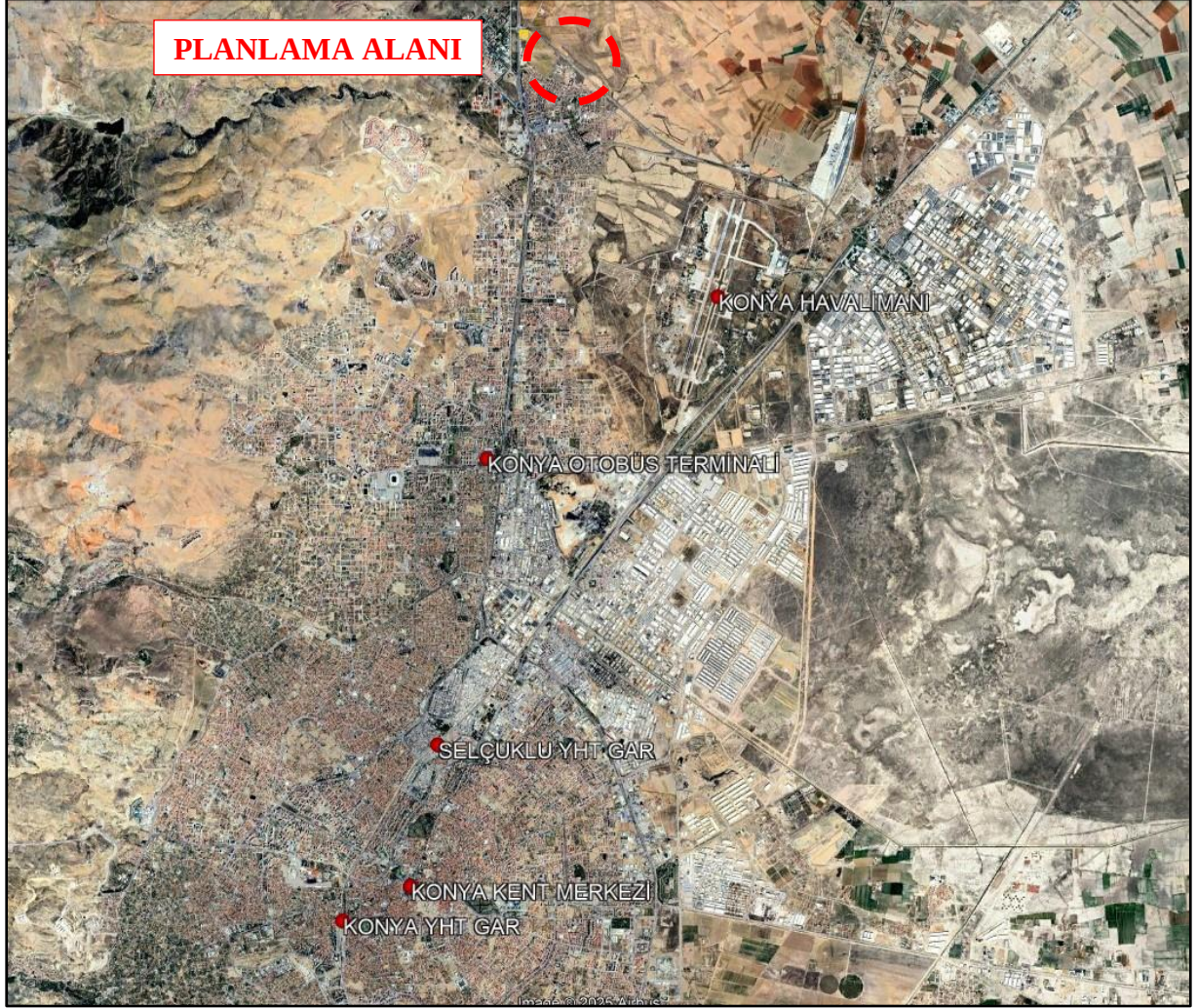
Şekil 2. Planlama Alanının Selçuklu İlçesi Sınırları İçerisindeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanının Bosna Hersek Mahallesi Sınırları İçerisindeki Konumu

1.2. Yakın Çevre İlişkisi

Planlama Alanı; Konya YHT Gar'a 18 km, Selçuklu YHT Gar'a 14 km, Konya Otobüs Terminali'ne 8 km ve Konya Havalimanı'na 6 km mesafede bulunmaktadır.



Şekil 4. Planlama Alanı Yakın Çevre Durumu

1.3. Alan Büyüklüğü

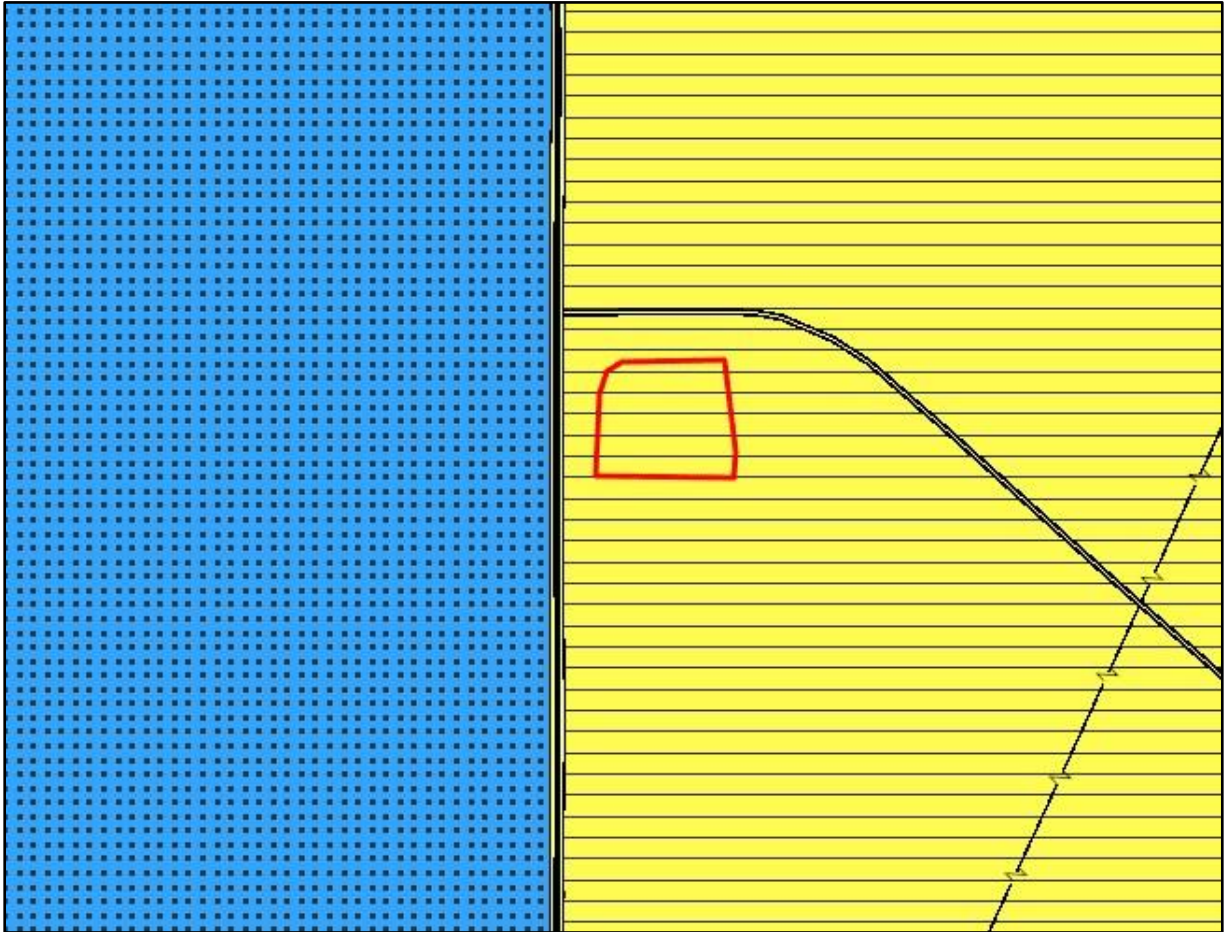
Planlama alanı büyüklüğü 15,469.16 m² 'dir.

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

Plana konu olan Konya İli, Selçuklu İlçesi, Bosna Hersek Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'ndaki 45584 ada 3 parselin tamamı ve 4 parselin bir kısmı mevcutta; 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 16.04.2018 tarihli Olur'u ile onaylı Konya Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda “**Kentsel Gelişme Alanı**” nda kalmaktadır.



Şekil 5. 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 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

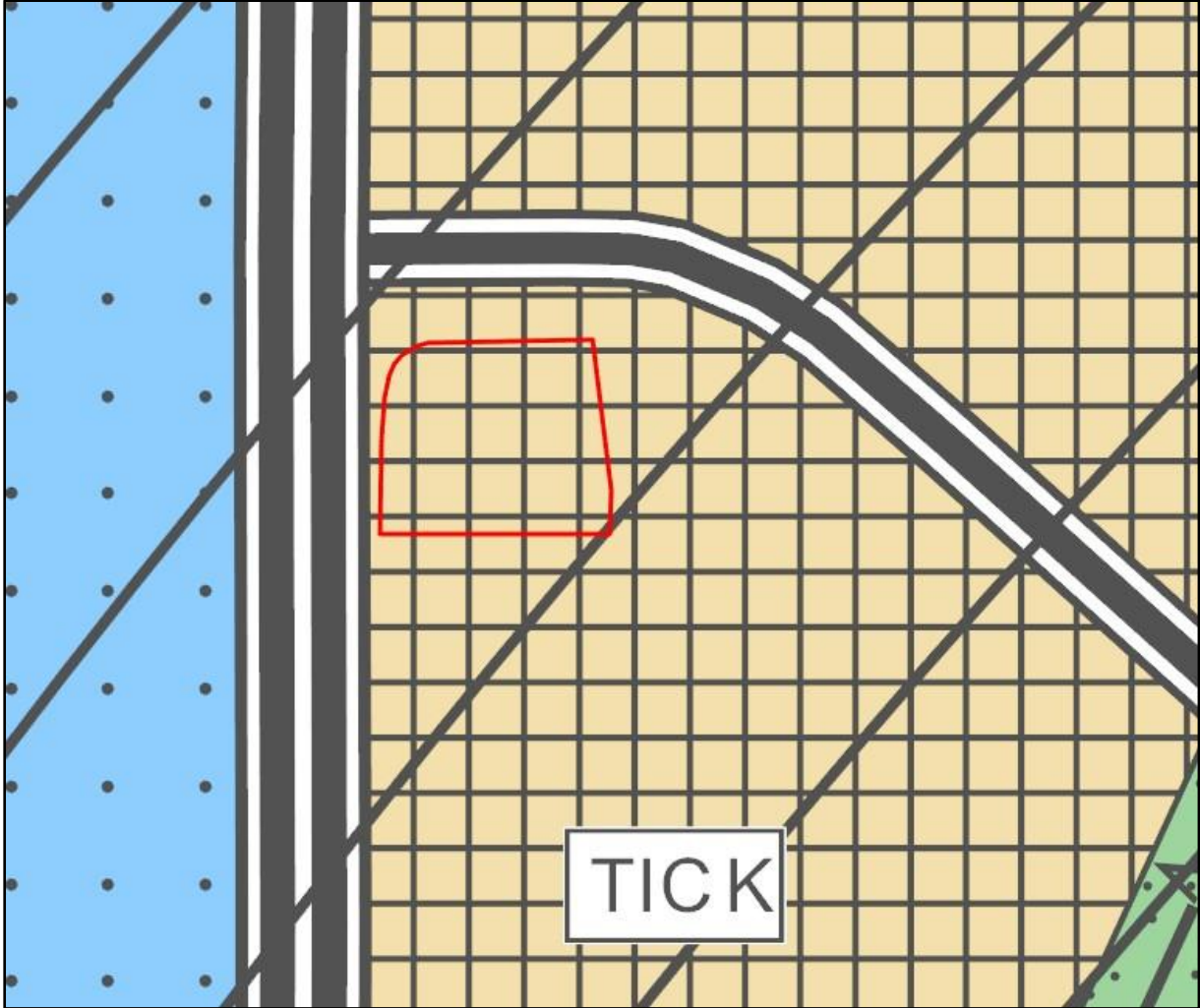
olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda bu planda belirlenen sanayi alanlarına taşınacaktır.

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. “ hükümleri bulunmaktadır.

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

Plana konu olan Konya İli, Selçuklu İlçesi, Bosna Hersek Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'ndaki 45584 ada 3 parselin tamamı ve 4 parselin bir kısmı mevcutta; Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 15.07.2016 tarih 791 sayılı kararı ile onaylanan Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda **“Ticaret+Konut Alanı”** da kalmaktadır.



Şekil 6. 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 Ticaret Konut Alanları; “*Alt ölçekli planlarda, ticaret ve konut kullanımalarının birlikte planlanabileceği alanlardır.*” şeklinde tanımlanmıştır.

1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Notları’nda Ticaret Konut Alanlarına ilişkin;

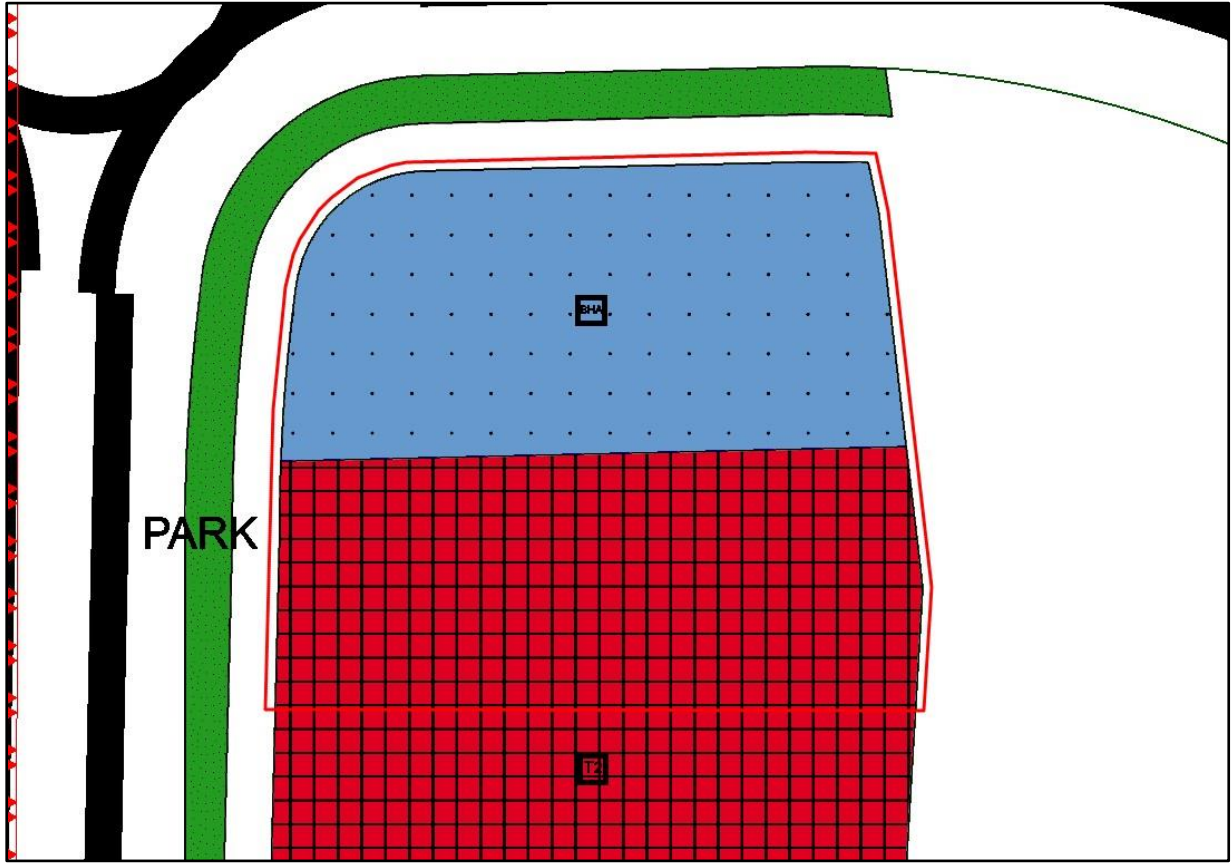
“3.2.5.1. Ada ölçeğinde tümüyle konut alanı olarak düzenlenmemek koşuluyla, alt ölçekli planlarda ticaret ve konut kullanımalarının birlikte planlanabileceği alanlardır. Bu alanlarda, parsel ölçeğinde karma kullanım öngörülmesi durumunda, yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

3.2.5.2. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

3.2.5.3. Ticaret+Konut alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20’sini aşamaz.” hükümleri bulunmaktadır.

2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

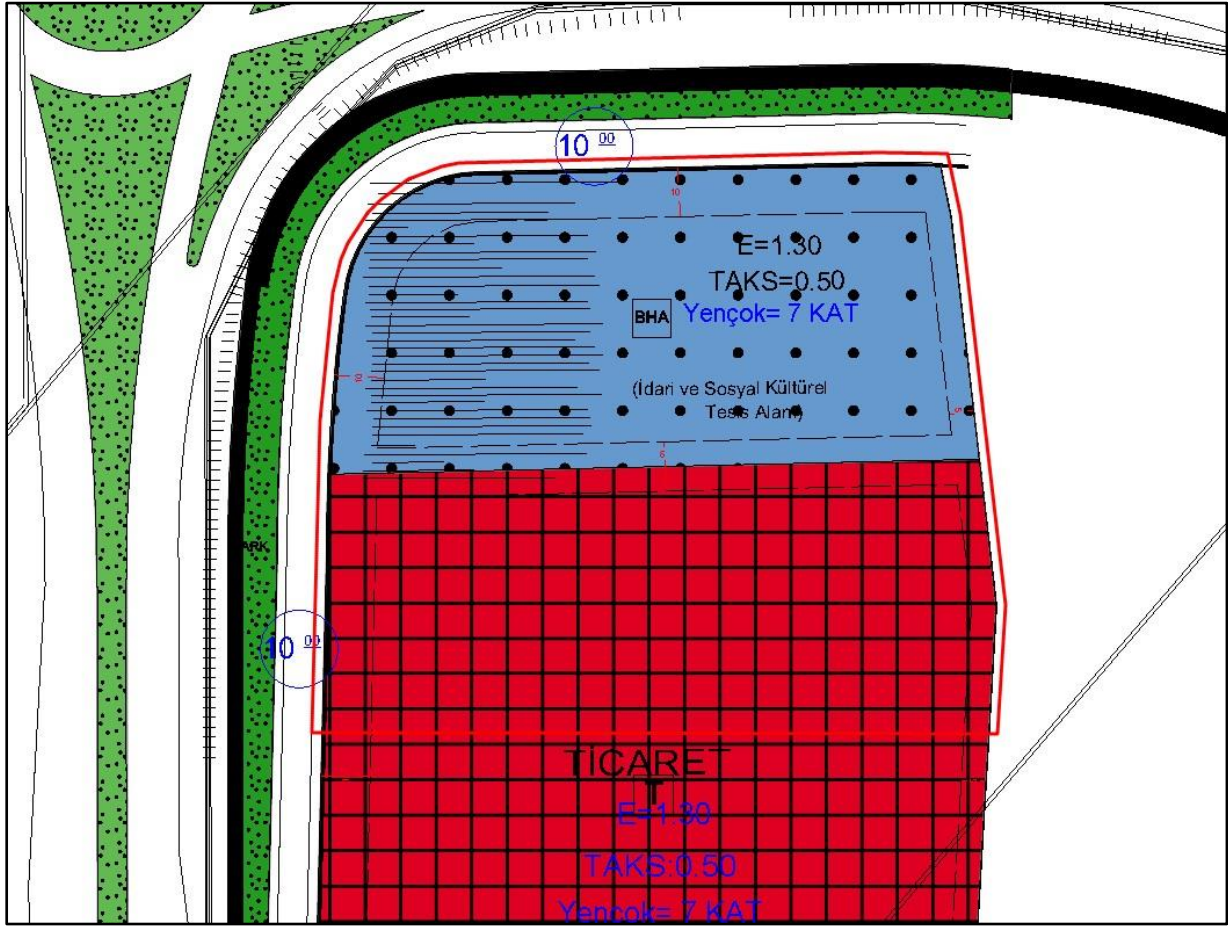
Plana konu olan Konya İli, Selçuklu İlçesi, Bosna Hersek Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'ndaki 45584 ada 3 parselin tamamı ve 4 parselin bir kısmı mevcutta; 45584 ada 3 parsel, Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 13.06.2023 tarihinde NİP-421018435 plan numarası ve 42A4632012 dosya numarası ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde; Belediye Hizmet Alanına, 45584 ada 4 parsel ise Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.01.2021 tarih 68 sayılı kararı onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde Ticaret (T2) Alana isabet etmektedir.



Şekil 7. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plana konu olan Konya İli, Selçuklu İlçesi, Bosna Hersek Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'ndaki 45584 ada 3 parselin tamamı ve 4 parselin bir kısmı mevcutta; 45584 ada 3 parsel, Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 13.06.2023 tarihinde UİP-421018154 plan numarası ve 42A4632012 dosya numarası ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde; Belediye Hizmet Alanına, 45584 ada 4 parsel ise Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.01.2021 tarih 68 sayılı kararı onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde Ticaret Alana isabet etmektedir.



Şekil 8. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

KULLANIM ADI	MEVCUT DURUM(M2)
BELEDİYE HİZMET ALANI	7486.96
TİCARET ALANI	7982.20
TOPLAM	15469.16

Tablo 1. Planlama Alanına İlişkin Mevcut Arazi Kullanım Tablosu

3. MEVCUT HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

Plana konu olan Konya İli, Selçuklu İlçesi, Bosna Hersek Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'ndaki 45584 ada 3 parselin tamamı ve 4 parselin bir kısmı; mevcutta arsa statüsündedir. Mülkiyet durumunda ise 45584 ada 3 ve 4 parseller ise Konya Büyükşehir Belediyesi'ne aittir.



Şekil 9. Planlama Alanına Konu Olan Taşınmazın Hâlihazır Mülkiyet Durumu

İLÇE	MAHALL E	ADA	PARSEL	TAPU ALANI (M2)	MALİK
SELÇUKLU	BOSNA HERSEK	45584	3	7486.96	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
SELÇUKLU	BOSNA HERSEK	45584	4	12319.65	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Tablo 2. Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgi Tablosu

4. JEOLJİK DURUM

Plana konu olan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Bosna Hersek Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'ndaki 45584 ada 3 parselin tamamı ve 4 parselin bir kısmı; 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 10. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası

Önemli 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 "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 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 Daire Başkanlığı
İmar ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü

(Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu)

Talep edilen alanın :

İlçe : SELÇUKLU

Mahalle : BOSNA HERSEK

Pafta : —

Ada : 45584

Parsel : 2,3,4

Alan (m²) : 25489 m²



• Raporun Onay Tarihi : 28.03.2023

• Onaylayan Kurum : Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Açıklamalar :

- ÖA-5.1: Önemli Alan 5.1

(Çalışması istenilen alana ait 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plana esas mikrobölgeleme etüt raporu bulunmaktadır.)

NOT: (Yerleşime uygunluk değerlendirmeleri Ektedir)

21.08.2025

NEVZAT ŞİRPİNGAR

Jeoloji Mühendisi

N. Şirpigar



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

İNCELEME ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Sisme, Oturma
Açılarından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında morfolojik olarak eğimin genellikle % 0-5 aralığında olduğu, jeolojik açıdan temel zemini çakıl, kum, silt, kil birimlerin bulunduğu; jeoteknik açıdan işlem alınmadığı takdirde taşıma gücü, çökme, oturma, sıvılaşma vb. tehlikeli durumlarla karşılaşılacağı ve doğal afet tehlikesi yönünden nispeten yüksek zemin büyümesi ve düşük zemin lüken periyotlarının bulunduğu alanlar "Önemli Alanlar 5.1" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda alınması gereken önlemler ise aşağıda sıralanmıştır:

- Bu alanlarda parsel bazı temel ve zemin şartlarında, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek taşıma gücü, çökme, farklı oturma vb. problemleri ayrıntılı olarak değerlendirilerek gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin yatay yönde değişim gösterileceğinden yapılarca farklı oturmalara karşı temel tip ve temel derinliği parsel bazında yapılacak olan zemin şartlarında ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, çökme vb. riskleri zemin ve temel için çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimini uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak gevrek aşırı kırılmaları, uygun projelendirilerek istinat yapıları ile desteklenmelidir. Bütçeli parsellerde kazıdan etkilenilecek yapı veya tesisler varsa her türlü temel ve yol kazı yapılmadan önce malaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suları oturdan uzaklaştırılmasına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
- Yapı temelleri homojen birane oturmalıdır. Temellerin dolgu birim üzerine oturaltınmasına özen gösterilmelidir.
- Hina ve veya yapı temelleri kaya birimlerin ayrıntılı sağlam kesimlerine oturmalı veya taahhütlenmelidir.
- Suğ temel derinliği, sahip hafif yapılar ve atık suları için çökme genleşme pol. zeminde belirlenmelidir ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- Proje esas temel ve zemin şartlarında kontrolsüz yatay, dolgu kalınlıkları ve sınırları belirlenmelidir. İnşaat yapılacak alandaki kontrolsüz yatay dolgu ile tamamen kaldırılmalıdır.
- Yapılamalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgeleminde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar 1:5000 ve 1:1000 ölçekli yerleşime uygunluk durumunda "ÖA-5.1" sınıflı olarak gösterilmiştir.

N

Şekil 12.Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 2.Sayfa

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 20.12.2021 tarih ve 2500017 sayılı Bakanlık Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen Konya İli, Selçuklu İlçesi, Bosna Hersek Mahallesi'ndeki 45584 ada 3 parselin tamamı ve 4 parselin bir kısmı; bulunduğu konum itibari ile üst ölçek mer'i kararlardan anlaşılabacağı üzere Kentsel Yerleşim Alanı olan bir alanda yer almaktadır. Günümüzde Merkez Bankası için gerekli olan alanın sağlanmasıdır.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plana konu olan Konya İli, Selçuklu İlçesi, Bosna Hersek Mahallesi'nde bulunan Rezerv Yapı Alanı'ndaki 45584 ada 3 parselin tamamı ve 4 parselin bir kısmı; Ticaret (T3) Alanı düzenlenmiş olup, 10 metrelik taşıt yolu planlanmıştır. Kullanım kararı ile ilgili yapılaşma koşulları; Taks:0.50, E:1.00 ve Yençok: 20.00m. şeklinde belirlenmiş olup, aşağıdaki plan notları düzenlenmiştir.

Genel Hükümler

1. İmar planında ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda başta; 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.
2. İnşaat aşamasında ve işletme döneminde çevre değerlerinin korunması açısından; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan; yönetmeliklerde belirtilen hükümlere uyulması zorunludur.
3. Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, hükümlerine uyulması zorunludur.
4. Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun'unun 4. maddesi kapsamında en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
5. 5378 sayılı "Engelliler Ve Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" Ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır. Ayrıca, planlama alanının tamamında, uygulama

aşamasında, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda, engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
7. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile 14.07.2007 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.
8. 09.09.2006 Tarih Ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan 2006/27 sayılı “Dere Yatakları ve Taşkınlar” konulu ve 2010/5 sayılı “ Akarsu Ve Dere Yataklarının Islahı” konulu Başbakanlık genelgelerine uyulması zorunludur.
9. “Sığınak Yönetmeliği” ve “Otopark Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.
- 10.10688 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 167 sayılı “Yeraltı Suları Hakkında Kanun” ve 07 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik”, 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı resmi gazetede yayımlanan “İçme Suyu Temin Edilen Akifer Ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ” ve 28 Ekim 2017 tarih ve 30224 sayılı resmi gazetede yayımlanan “İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” ve yönetmelik değişikliklerinde belirtilen ilgili tüm hükümlere uyulması zorunludur.
- 11.6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu hükümlerine ve ilgili mer’i mevzuat hükümlerine uyulması, çevre ve toplum sağlığını koruyucu tüm tedbirlerin alınması zorunludur.
- 12.31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
- 13.Kullanılacak içme ve kullanma sularının İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun temin edilmesi zorunludur.
- 14.Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

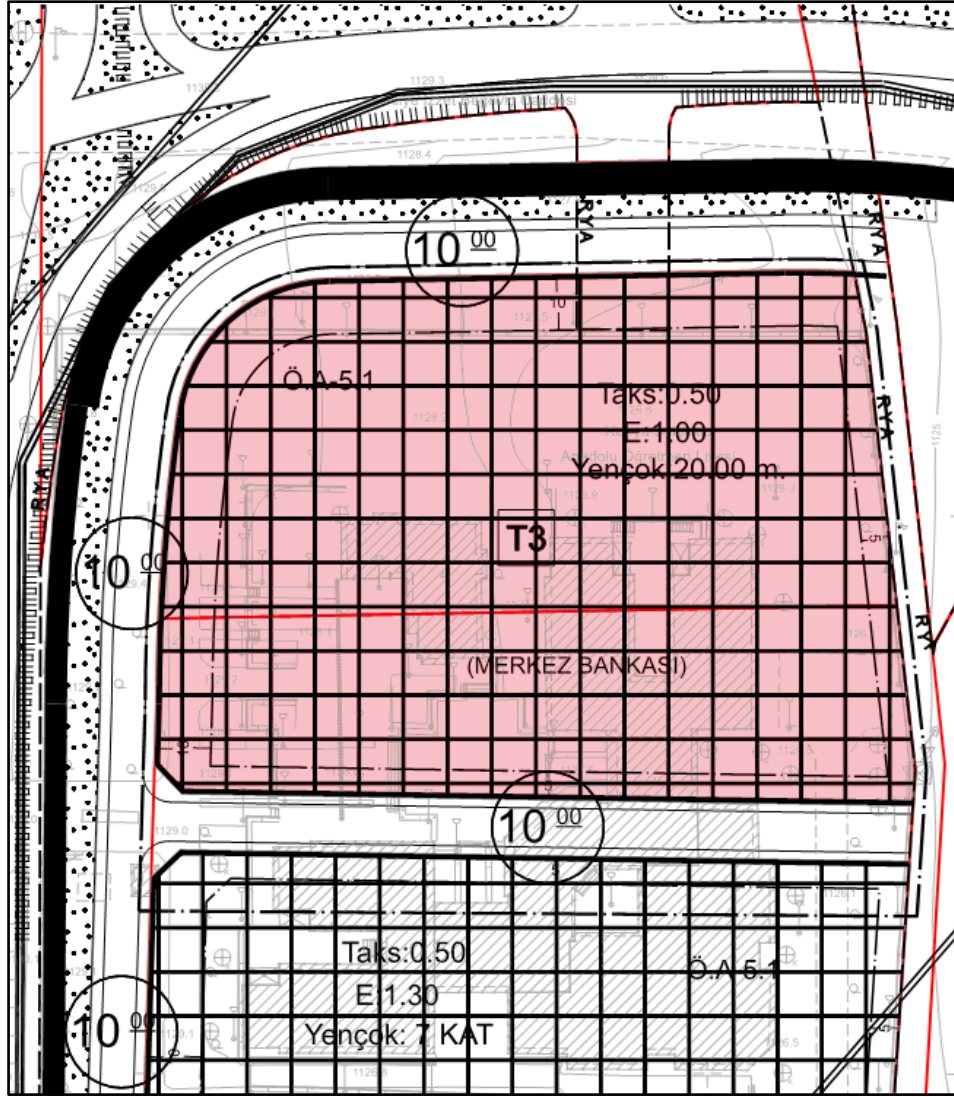
15.Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.

16.02.04.2015 tarih ve 29314 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Atık Yönetimi Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

17.Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

Özel Hükümler

1. Plan değişikliğine konu Ticaret (T3) Alanında Emsal:1.00, TAKS:0.50, Yençok:20.00 metredir.
2. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 28.03.2023 tarihinde onaylanan “Konya İli, Karatay-Meram-Selçuklu İlçelerinde Yaklaşık 77.876,76 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” ve rapor eki “yerleşime uygunluk paftasında” belirtilen tüm hususlara uyulması zorunludur.
3. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.
4. Yapılacak yapılara ait laboratuvar deneylerine dayalı sondajlı zemin etüdü uygun görülmeden proje onayı yapılamaz.
5. Planlama alanı, jeolojik ve jeoteknik etüdün yerleşime uygunluk haritasına göre Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1) olarak tanımlanan alan içinde kalmaktadır.
6. Planlama alanında her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin işlemlerin Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü’nün 08.03.2022 tarih ve 26950 sayılı yazısı kapsamında yapılması zorunludur.
7. Her tür yapılaşmada mânia planı kriterlerine uyulacaktır.
8. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü’nün 30.09.2025 tarih ve 89429 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
9. Meram Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi’nin 15.09.2025 tarih ve 34035 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 10.Planda gösterilen yapı yaklaşma sınırları dışında yapı yapılamaz.



Şekil 13.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

KULLANIM ADI	MEVCUT DURUM(M2)
TİCARET ALANI	2086.36
TİCARET (T3) ALANI	12000.60
TAŞIT YOLU	1382.80
TOPLAM	15469.16

Tablo 3. Planlama Alanına İlişkin Öneri Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM ADI	MEVCUT DURUM(M2)	ÖNERİ DURUM(M2)	FARK(M2)
TİCARET ALANI	7982.20	2086.36	-5895.84
TİCARET (T3) ALANI	0	12000.6	12000.6
BELEDİYE HİZMET ALANI	7486.96	0	-7486.96
TAŞIT YOLU	0	1382.8	1382.8
TOPLAM	15469.16	15469.16	0

Tablo 4. Planlama Alanına İlişkin Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

9. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAZİ FOTOĞRAFLARI



Şekil 14. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf Buldur Haritası

