



KONYA

SELÇUKLU İLÇESİ

AŞAĞIPINARBAŞI 29863 ADA 61 PARSEL
REZERV YAPI ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

egeplan
planlama ltd.şti.

Göreme Sokak No:8/11 (06680) Kavaklıdere ANKARA
Tel: 0 312 4676080 - 4676081 Faks: 0 312 4676085

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA ALANI.....	3
2	İDARİ YAPI.....	4
3	TARİHSEL GELİŞİM	4
4	DOĞAL YAPI.....	5
4.1	İKLİM	5
4.2	TOPOĞRAFİK YAPI	6
4.3	JEOLOJİK YAPI	6
5	ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	8
5.1	ÇEVRE DÜZENİ PLANI (1/100.000)	8
5.2	KONYA MERKEZ PLANLAMA ALT BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
6	NÜFUS.....	10
7	PLANLAMA KARARLARI	11
7.1	GENEL BÖLGELEME VE KULLANIM KARARLARI	12
7.1.1	Konut Alanları.....	12
7.1.2	Çalışma Alanları	12
7.1.3	Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	12
7.1.4	Uygulama İmar Planı Kullanım Değerleri.....	14
7.2	AFET TEHLİKELERİ VE RİSK AZALTMA ÖNLEMLERİ.....	15
7.3	ULAŞIM KARARLARI.....	15
8	EKLER (KURUM GÖRÜŞLERİ).....	17

ŞEKİLLER

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu	3
Şekil 2 Konya Rüzgar Gülü	5
Şekil 3 Jeolojik Açıdan Yerleşime Uygunluk Durumu	7
Şekil 4 Konya-Karaman Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 5 Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği.....	9
Şekil 6 Selçuklu İlçesi Nüfus Gelişimi ve Nüfus Artış Hızı	10
Şekil 7 Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut İmar Planı	11

1 PLANLAMA ALANI

Uygulama imar planı çalışmasına konu olan alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” uyarınca “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiş yerlerdendir. Toplam büyüklüğü tapu kayıtlarına göre yaklaşık 36,88 hektar olan alan Konya İli, Selçuklu İlçesinde, tapuda Aşağıpınarbaşı 29863 ada 61 parsel numarasında kayıtlıdır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun’un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca 31.08.2018 tarihli Bakan Oluru ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir. Maliye Hazinesine ait olan parselin mülkiyeti 21.09.2018 tarihinde Konya Büyükşehir Belediyesi’ne devredilmiştir.

Planlamaya konu olan Rezerv Yapı Alanı, Konya kent merkezinin ve Konya Havaalanının kuzeyinde, Konya kent merkezine yaklaşık 21 km uzaklıkta yer almaktadır. Rezerv Yapı Alanı ilan edilen parsel Konya-Ankara karayolundan ayrılan, Aşağıpınarbaşı ve Yukarıpınarbaşı mahallelerine erişim sağlayan yol bağlantısı kavşağına ve bu bölgede var olan Aselsan tesislerine yakın konumda bulunmaktadır.

Rezerv Yapı Alanı ilan edilen parselin doğusunda, Konya-Ankara karayolu ve Konya Organize Sanayi Bölgesi, kuzeydoğusunda ASELSAN Konya tesisleri yer alırken, güneybatısında Konya-Ankara Hızlı Tren Hattı ve Konya Kayacık Lojistik Merkezi bulunmaktadır.

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu



Kaynak: TKGM

2 İDARİ YAPI

Planlama alanının sınırları içinde yer aldığı Selçuklu İlçesi, Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde bulunan 31 ilçe belediyesinden biri olmasının yanında Karatay ve Meram ilçeleri ile birlikte Konya kentini oluşturan üç ilçe arasında yer almaktadır. 1987 yılında büyükşehir statüsü kazanan Konya’da, 20.06.1987 tarih ve 3399 sayılı “Konya İl Merkezinde Karatay, Selçuklu ve Meram Adıyla Üç İlçe Kurulması Hakkında Kanun” ile “Karatay”, “Meram” ve “Selçuklu” ilçelerinin kuruluşu gerçekleşmiştir. 2014 yılında yapılan yasal düzenleme sonucunda Konya il sınırları içinde kalan alanların tamamı büyükşehir belediyesi sınırları içine katılmıştır.

Selçuklu ilçe sınırları içinde 30 Mart 2014 tarihi öncesinde tüzel kişiliğe sahip, 3 belde ve 19 köy tüzel kişiliği bulunan Selçuklu ilçesinde, belde ve köylerin de mahalleye dönüşmesi sonucunda mahalle sayısı 72’ye ulaşmıştır. Konya Merkez Kenti oluşturan ilçelerden olan Selçuklu ilçesinin güneydoğusunda Karatay ilçesi, kuzeydoğusunda Altınekin ilçesi, kuzeyinde Sarayönü ve Kadınhanı ilçeleri, batısında Derbent ve Ilgın ilçeleri, güneyde ise Meram ilçesi sınır oluşturmaktadır.

3 TARİHSEL GELİŞİM

Konya neolitik çağdan günümüze kadar uzanan süreçte bir yerleşim yeri olarak çağlar boyunca önemli medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır. Kente yakın konumda bulunan Çatalhöyük, en eski ve en gelişmiş Neolitik devir yerleşim merkezi olarak bilinmektedir. Şehrin merkezini oluşturan Alâaddin Tepesi Neolitik dönem (M.Ö 9000-5000) sonları ile Kalkolitik dönem (M.Ö. 5500-3000) başlarında kurulmuş olup M.Ö. 2000 yıllarından beri düzenli olarak iskân görmüş höyüklerden biridir. M.Ö. VIII. ve VIII. yüzyıllarda Frigler zamanında surlarla çevrilmiş İç Kale’de gelişen Konya (Kavania) bir kale-kent hâline gelmiştir. Frigler’den sonra Lidyalılar’ın egemenliğine giren Konya, daha sonra M.Ö. 4. yüzyılda Persler ve M.Ö. 2. yüzyılda da Büyük İskender, Selevkoslar ve Bergama krallığının istilâsına uğramıştır.

M.S. 395’te Anadolu’da Roma hâkimiyeti sağlanınca Konya, “Iconium” adı ile varlığını korumuştur. Arapların Kuniya diye adlandırdıkları kentin adı Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde bir daha değişmemiş ve günümüze kadar gelen ismini korumuştur. 7. yüzyıl başlarında Sasanîler, bu yüzyılın ortalarında Muâviye komutasındaki Emevîler şehri geçici olarak işgal etmişlerdir. Konya 10. yüzyıla kadar bir Bizans eyaleti olarak kalmıştır. Selçuklu Sultanı Alparslan’ın, 1071’de Anadolu’yu ele geçirmesinin ardından Konya; Sultan Süleymanşah tarafından fethedilerek 1097’den 1308’e kadar 211 yıl boyunca Anadolu Selçuklu Devleti egemenliğinde kalmış ve bu devletin başkentliğini yapmıştır. Konya daha sonraları Karamanoğulları Beyliği’nin egemenliğine geçmiş, 1387-1465 yılları arasında Karamanoğulları ile Osmanlı arasında mücadeleye sahne olan Konya 1465 yılı sonrasında Osmanlı İmparatorluğu sınırları içine katılmıştır.

Kurtuluş Savaşı döneminde İtalyanlar tarafından işgal edilen, Cumhuriyetin ilanı sonrasında 71 il arasında yer alan Konya, 1987 yılında Büyükşehir Belediyesi statüsü kazanmıştır.

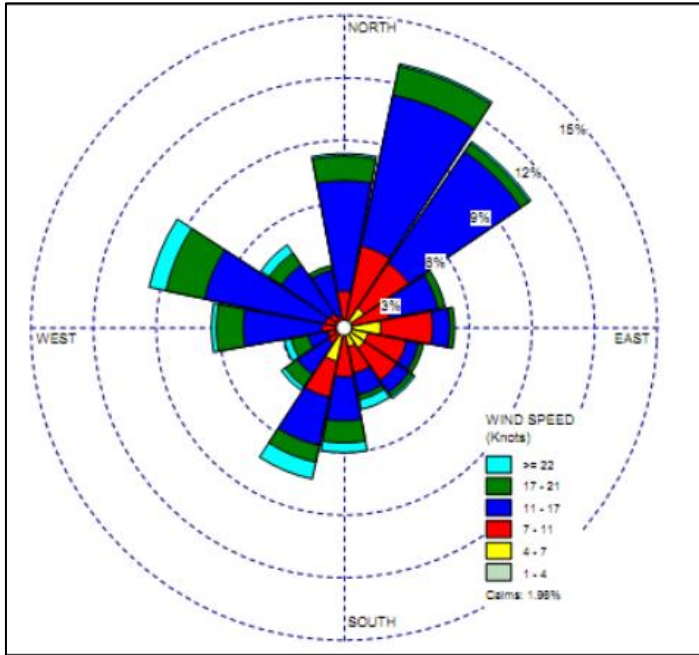
4 DOĞAL YAPI

4.1 İKLİM

Konya İli coğrafik konumu itibariyle kuzey-güney doğrultusunda geniş bir alanı kaplamaktadır. Dolayısı ile değişik iklim özellikleri görülür ve sıcaklık dağılımı farklılık gösterir. Konya havzasındaki iklim iç kesimlerden havzanın sınırlarına doğru kurak iklimden yarı kurak iklime geçişlidir. Konya Kapalı Havzası içinde yarı kurak iklim tipi hakimdir.

Geniş Konya il sınırları içinde değişen coğrafi özellikler hakim rüzgar yönlerini de etkilemektedir. Nüfusun büyük bölümünün yaşamakta olduğu Konya Merkez Kent'te uzun yıllar verilerine göre belirlenmiş olan hakim rüzgar yönü **kuzey-kuzeydoğu** olarak belirlenmiş olup, yıllık ortalama hızı ise 2,0 m/s'dir. Konya'da Ekim-Mart aylarının kış ortalama rüzgar yönü kuzey olup, hızı ise 1,8 m/s'dir. Gece ve akşam saatleri rüzgar hızının en az olduğu saatlerdir.

Şekil 2 Konya Rüzgar Güllü



Konya ilinde 30 yıllık ortalama sıcaklık değeri 11,3°C'dir. Temmuz ayında ortalama sıcaklık 23,1°C, Ocak ayında ise ortalama sıcaklık -0,22 °C civarındadır. Bu değerler Konya Merkez Kent için Temmuz ayında 23,54°C olarak ortaya çıkarken, Ocak ayında ise ortalama sıcaklığın -0,54°C olduğu belirlenmiştir.

Uzun yıllar verilerine göre Konya ilinde ortalama yağış miktarının 422.3 mm olduğu, bu değer Konya Merkez Kent için 324,2 mm olarak ortaya çıktığı görülmektedir. İl genelindeki ortalamaların altında bir yağış değerine sahip olan Konya Merkez Kent ve çevresi, il sınırları içinde Karapınar, Ereğli ve Çumra ilçelerinde var olan yağış değerlerinden sonra belirlenen en düşük yağış değerine sahiptir.

4.2 TOPOĞRAFİK YAPI

Planlama çalışmasına konu olan alanların topoğrafik yapısına bakıldığında, alanda eğim bulunmadığı, alanın tamamının 1003 metre ile 1005 metre arasında yükselti değerine sahip olduğu ve eğimin alanın tamamında % 0-5 arasında olduğu görülür.

4.3 JEOLJİK YAPI

Planlama alanına yönelik Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu 28.02.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylanan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmeleri bölümünde, planlama alanı ve çevresinde kalan alanlarda 4 farklı önemli alan türü belirlenmiştir. Bunlar;

- Önemli Alan-1 (ÖA-1)
- Önemli Alan-2 (ÖA-2)
- Önemli Alan-4 (ÖA-4)
- Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir.

Ancak, planlama çalışmasına konu olan parseller açısından bakıldığında, planlama alanının tümüyle “Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” arasında yer aldığı görülür.

Belirlenen önemli alanların yanı sıra bir bölgede Uygun Olmayan Alan tespiti yapılmışsa da, bu alan tümüyle planlama çalışması yapılan Rezerv Yapı Alanı sınırları dışında kalmaktadır.

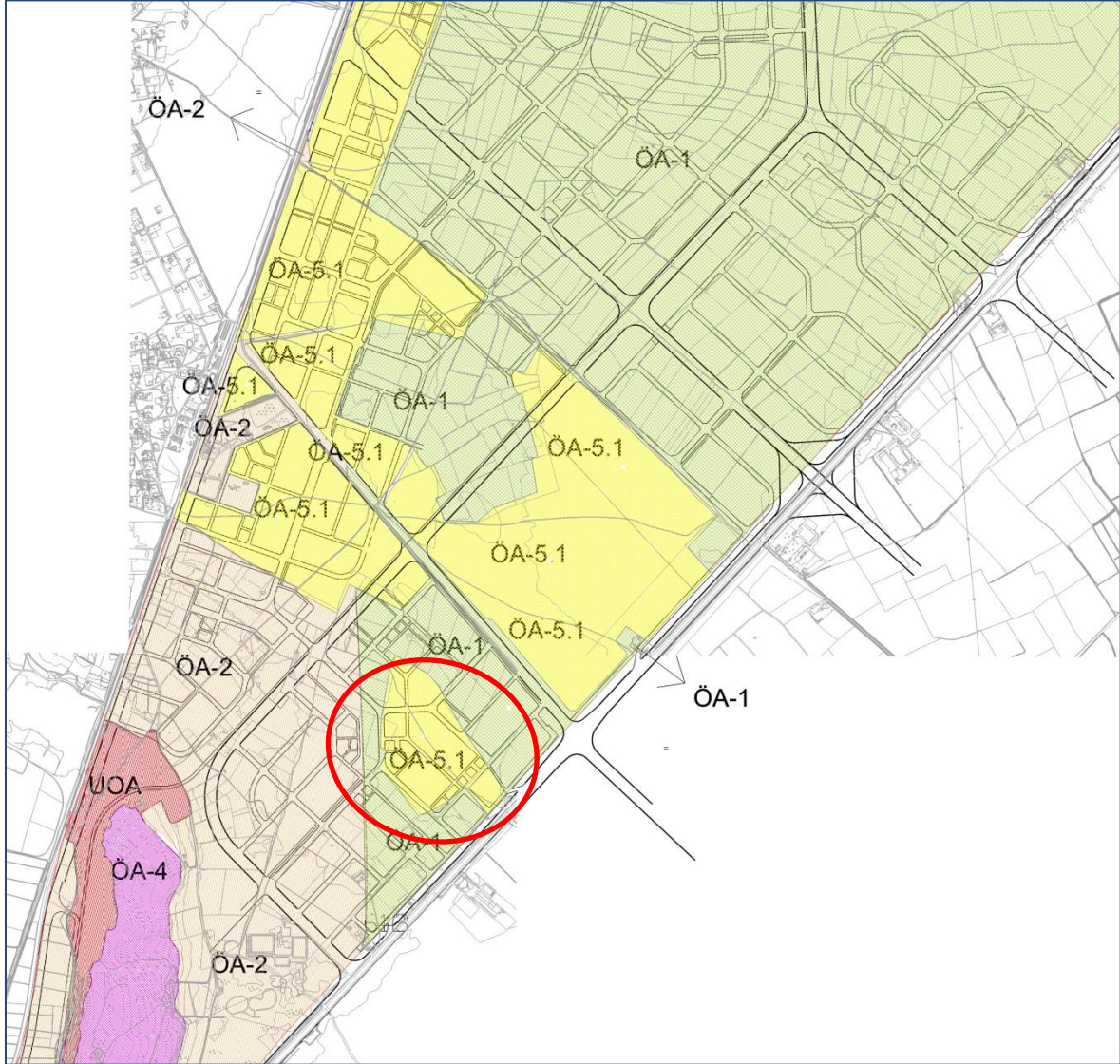
Planlama alanı sınırları içinde belirlenen yerleşime uygunluk durumu Şekil 3’de gösterilirken, bu alanlara ilişkin değerlendirmeler ve alınması gerekli önlemler aşağıda başlıklar halinde verilmiştir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA 5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:

- Temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma vb.) temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Parsel bazlı temel ve zemin etüt raporlarında temel tipi, temel derinliği ve temelin oluşturacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü vb.) ile sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlerin şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma tehlikeleri projeye esas teşkil edecek zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Bu kapsamda tespit edilecek sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapılaşmaya yönelik olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak amacıyla, uygun drenaj sistemleri yapılaşma öncesi yapılmalıdır.

- Yapılaşma esnasında gerçekleştirilecek her türlü kazı, çevre binaların ve yolların güvenliğini sağlayacak şekilde gerçekleştirilmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- İnşaat aşamasında açığa çıkacak ve mevcut şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanının etrafındaki yol, bina, kendi ve komşu parsel güvenliği inşaat kazısı öncesi sağlanmalıdır.
- Yapılaşmalarda 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Şekil 3 Jeolojik Açıdan Yerleşime Uygunluk Durumu



Kaynak: Konya Büyükşehir Belediyesi

5 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

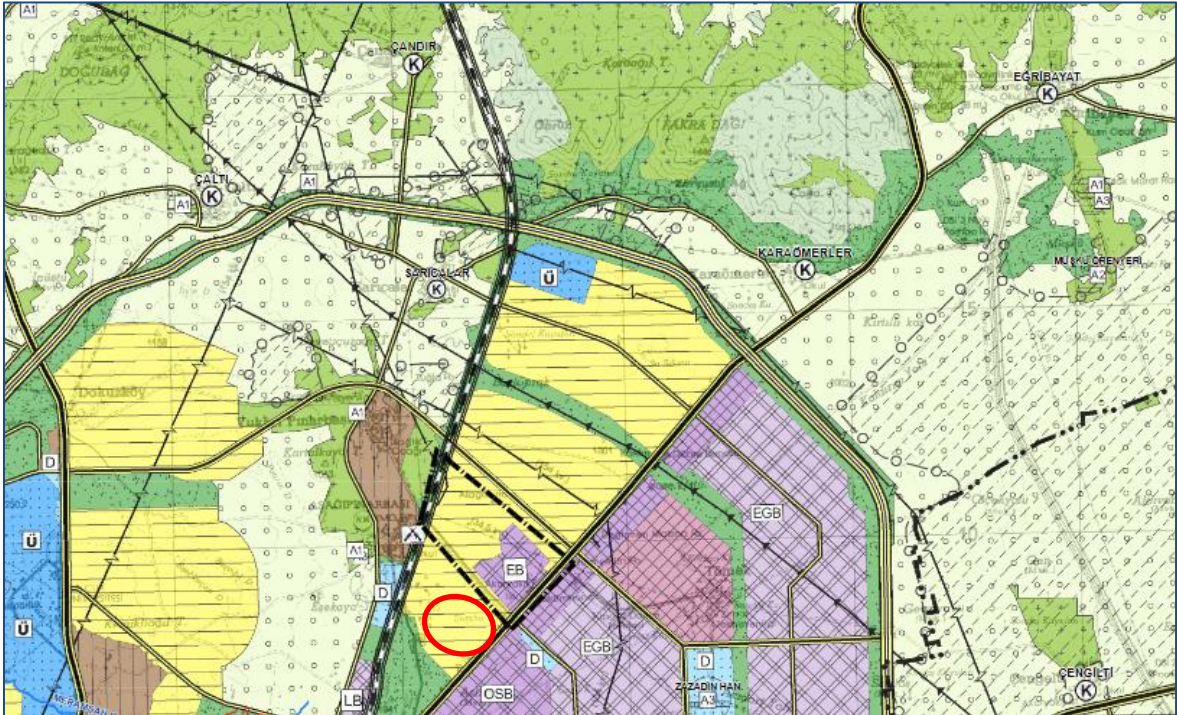
Planlama çalışması yapılan Konya İli, Selçuklu İlçesinde bulunan Rezerv Yapı Alanında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarını açısından belirleyici olan iki farklı üst ölçekli planlama çalışması bulunmaktadır. Bunlardan ilki, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yaptırılmış ve onaylanmış olan 1/100.000 ölçekli “Konya-Karaman Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı”, ikinci ise Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılarak onaylanmış olan 1/25.000 ölçekli “Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı”dır.

5.1 ÇEVRE DÜZENİ PLANI (1/100.000)

Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiş olan parsellerin bulunduğu bölge 1/100.000 ölçekli Konya-Karaman Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı’nın L-29 paftasında yer almaktadır. Rezerv Yapı Alanı statüsüne sahip olan alan, Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak tanımlanmış yerlerdendir. Çevre Düzeni Planı’nda kentsel gelişme alanının batısında demiryolu hattı sınır oluşturmaktadır. Alanın doğusunda Aselsan Konya Tesisleri’nin bulunduğu alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği de yapılarak Endüstri Bölgesi olarak belirlenmiştir.

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. Çevre Düzeni Planı’nda Konya Merkez kentsel alanı bir bütün olarak ele alınmış ve ilçelere göre ayrıştırılmadan, planın hedef yılı olan 2043 yılı için 2.400.000 kişilik nüfus büyüklüğü kabul edilmiştir.

Şekil 4 Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2021

5.2 KONYA MERKEZ PLANLAMA ALT BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI

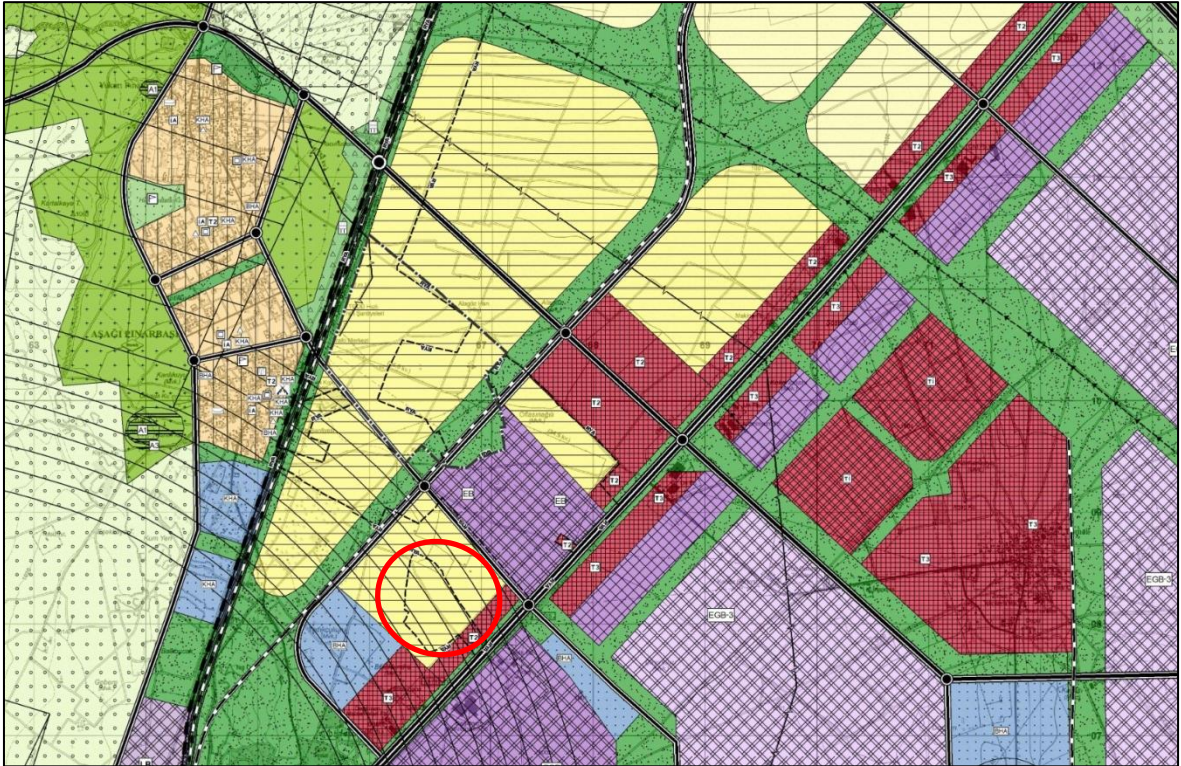
Konya il sınırları içinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda, İl genelinde Konya Büyükşehir Belediyesi'nin yetkili olduğu tüm alanlara yönelik 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 6 farklı bölge halinde hazırlanarak onaylanmıştır. Rezerv Yapı Alanı, Konya Merkez Kenti oluşturan Selçuklu, Meram ve Karatay ilçelerinin yanı sıra Akören ve Çumra ilçelerini de kapsayacak biçimde hazırlanmış ve onaylanmış olan 1/25.000 ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda başlangıçta konut alanı ve ticaret alanı olarak düzenlenmiş olan, Konya-Ankara Karayolu cepheli bir alanda değişiklik yapılarak bu alan Endüstri Bölgesi olarak tanımlanmış, bu değişiklik doğrultusunda onaylanan alt ölçekli plan kararları sonrasında planlanan bu bölge içinde ASELSAN Konya Tesisleri'nin yapımı gerçekleşmiştir.

Rezerv Yapı Alanı olarak tanımlı olan ve çalışmaya konu olan alanlar 1/25.000 ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında genelde konut alanı olarak düzenlenmiş, karayoluna cepheli bir bölüm alan ise ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.

Bölgede var olan konut alanları Nazım İmar Planında “düşük yoğunlukta gelişme konut alanı” olarak tanımlanmıştır. Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında düşük yoğunlukta konut alanları için 51-120 kişi/ha (brüt) nüfus yoğunluğu öngörülmüştür.

Şekil 5 Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Kaynak: Konya Büyükşehir Belediyesi, 2021

6 NÜFUS

Planlama çalışmasına konu olan Rezerv Yapı Alanı'nın sınırları içinde yer aldığı Selçuklu İlçesi, Konya il sınırları içinde nüfus büyüklüğü açısından ilk sırada yer almaktadır. 2020 yılı sonunda 2.250.020 kişiye ulaşmış olan Konya il nüfusu içinde 663.280 kişilik büyüklüğüyle toplam il nüfusunun % 29,48'i Selçuklu ilçesi sınırları içinde yaşamaktadır. Aşağıda yer verilen ve 2008-2020 yılları arasındaki nüfus gelişimini gösteren tablo incelendiğinde, Selçuklu İlçesinin toplam il nüfusu içindeki payının düzenli olarak artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Bu durumun temel nedeni kentin planlı konut gelişme alanlarının büyük bölümünün Selçuklu İlçesinin sınırları içinde bulunması ve kentin aldığı göçlerin önemli bir bölümünün Selçuklu İlçesi sınırları içine yönelmesidir.

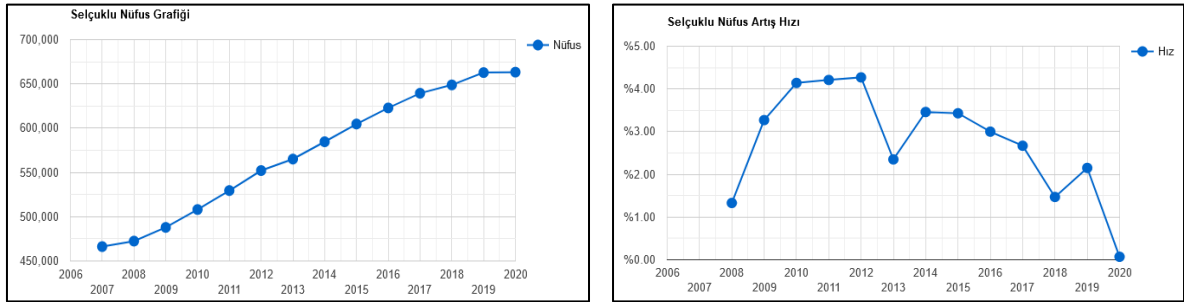
Tablo 1 Konya İli ve Selçuklu İlçesi Nüfus Gelişimi

	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
KONYA	1.969.868	2.013.845	2.052.281	2.108.808	2.161.303	2.205.609	2.250.020
SELÇUKLU	472.436	508.102	552.110	584.644	622.846	648.850	663.280
ORANI (%)	23.98	25.23	26.90	27.72	28.82	29.42	29.48

Kaynak: TÜİK,2021

Selçuklu İlçesi nüfusunda Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerinin elde edilmeye başlandığı 2007 yılından günümüze dek yaşanan değişimi yansıtan “nüfus gelişimi” ve “nüfus artış hızı” grafikleri aşağıda verilmiştir. Grafiklerden de görüldüğü üzere Selçuklu İlçesi nüfusunda düzenli bir artış eğilimi gözlenmektedir. Ancak bu artış eğilimin son yıllarda yavaşladığı da göze çarpmaktadır.

Şekil 6 Selçuklu İlçesi Nüfus Gelişimi ve Nüfus Artış Hızı



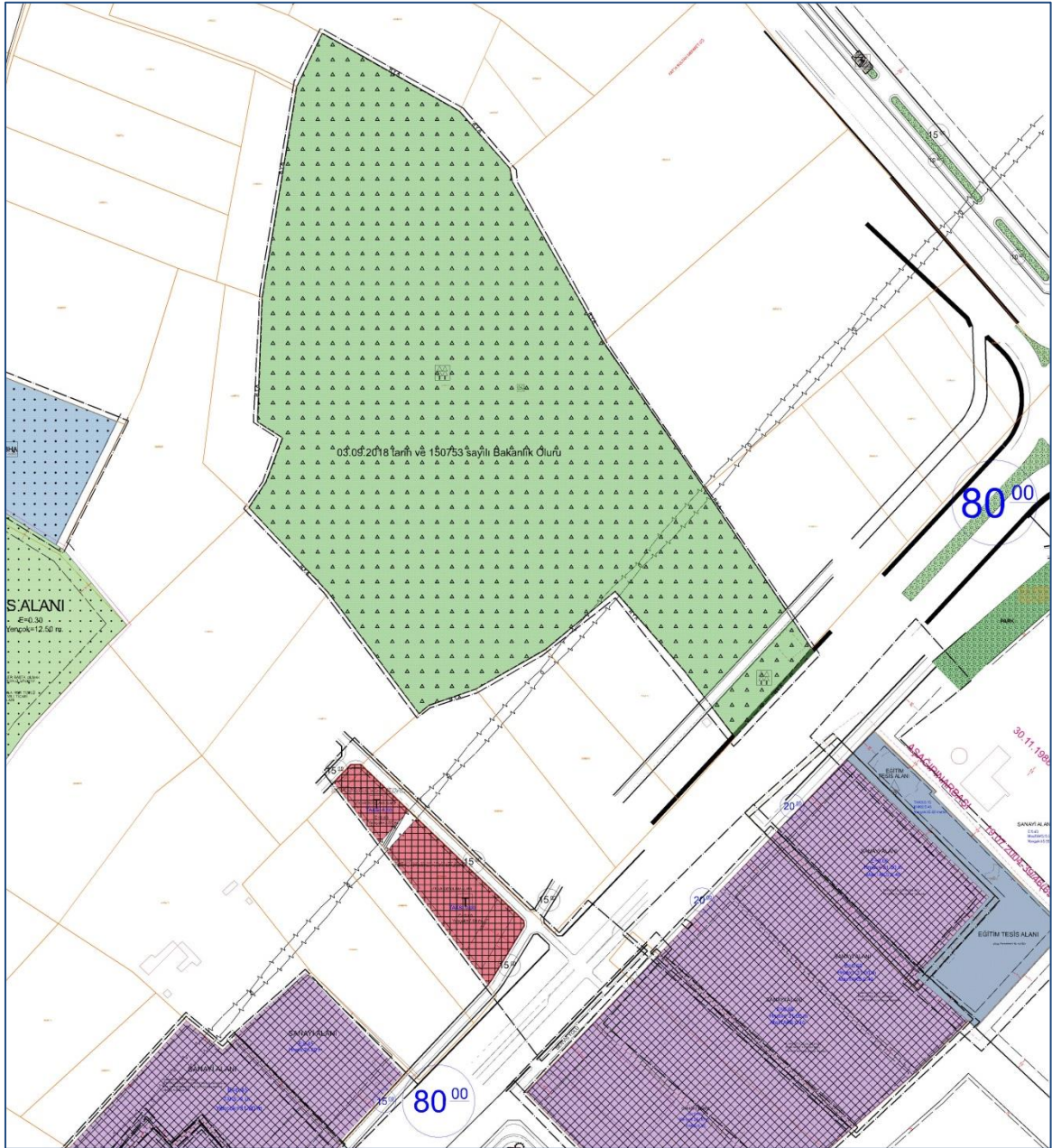
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış olan Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile Konya il geneline yönelik 2043 yılı nüfusu 3.182.000 kişi olarak kabul edilirken, bu nüfusun 2.400.000 kişilik bölümünün Konya Merkez olarak tanımlanan Karatay, Meram ve Selçuklu ilçeleri içinde yaşayacağı kabul edilmiştir.

1/25.000 ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı'nda da Konya Merkez Kent için 2043 yılı nüfusu 2.400.000 kişi olarak kabul edilirken, bu nüfusun yaklaşık 1.326.024 kişilik bölümünün Selçuklu İlçesi sınırları içinde yaşayacağı tahmin edilmiştir.

7 PLANLAMA KARARLARI

Konya İli, Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı mahallesi sınırları içinde kalan ve tapuda 29863 ada 61 parselde kayıtlıdır. Rezerv Yapı Alanı için hazırlanan imar planının güneydoğu yönünde sınırını Konya-Ankara Karayolu hattı oluşturmaktadır. Parselin diğer bölümlerinde kalan alanlar ise özel mülkiyete konu olan, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda konut alanı olarak planlı olan parseller yer almaktadır. Rezerv Yapı Alanı çevresindeki parseller mevcut durumda boş ve plansızdır. Rezerv Yapı Alanı olarak planlama çalışmasına konu olan parsel için Ağaçlandırılacak Alan olarak hazırlanmış olan nazım ve uygulama imar planı Konya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından alınan 15.01.2016 tarih ve 75 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Şekil 7 Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut İmar Planı



Kaynak: Konya Büyükşehir Belediyesi

7.1 GENEL BÖLGELEME VE KULLANIM KARARLARI

Rezerv Yapı Alanı, ilan ediliş amacına uygun biçimde konut alanı olarak düzenlenmiş olup, alan içindeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ve sayıları, alanın çevresinde, üst ölçekli planlarda bulunan ve eş zamanlı planlama çalışmaları süren konut alanları da gözetilerek tasarlanmıştır.

7.1.1 Konut Alanları

Rezerv Yapı Alanı içinde gerçekleştirilecek konutların, yürüme mesafesi içinde bulunan, bisiklet ile erişimin kolaylıkla sağlanabileceği Organize Sanayi Bölgesi çalışanlarının ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yapılması hedeflenmiştir. Planlama alanı sınırları içinde ada bazında uygulama yapılması esas alınmış ve 6 katlı blokların yer alması öngörülmüş, Emsal=1.00 olarak belirlenmiştir.

Belirlenen değerler dikkate alındığında, tüm katların eşit büyüklükte yapıldığı blok tasarımlarının yapılacağı var sayıldığında konut adaları içinde TAKS değeri yaklaşık 0.17 düzeyinde kalacak, ada içinde geniş bahçe ve ortak kullanım alanları oluşturulabilecektir. Planlama kararlarının oluşturulması aşamasında emsale esas ortalama konut büyüklüğü 130 m² olarak kabul edilirken, ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3.48 kişi olarak kabul edilmiştir.

Toplam büyüklüğü 131.792 m² olan konut alanlarında, 130 m² ortalamayla 1014 konutun yapılabileceği, bu kapsamda plan kararlarının yaşama geçmesi sonucunda alanda yaşayacak nüfusun toplamda 3529 kişiye ulaşacağı hesaplanmıştır.

7.1.2 Çalışma Alanları

Rezerv Yapı Alanı içinde, üst ölçekli plan (1/25.000 ölçekli Konya Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı) kararları dikkate alınarak, karayoluna yakın kesimde sosyal donatı alanlarının yanı sıra ticaret alanı ve karayolu cepheli bölümde akaryakıt istasyonu ve ticaret alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Bu alanların yanı sıra konut alanlarının günlük alışveriş ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, konut alanlarından erişim kolaylığı dikkate alınarak okul alanlarının bulunduğu bölümde bir ticaret alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Planlanan ticaret alanlarının toplam büyüklüğü 11161 m²'dir. Bu alanlardan, karayoluna cepheli olan bölüm dışında emsal 1.00, yapı yüksekliği 2 kat olarak belirlenirken, karayoluna cepheli bölümde oluşturulan alanda emsal 0.50, yapı yüksekliği 2 kat, akaryakıt istasyonu alanında ise emsal 0.30, yapı yüksekliği 2 kat olarak belirlenmiştir.

7.1.3 Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Rezerv Yapı Alanı için hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, kuzey, güney ve batı yönlerinde bu alanla bütünleşen, üst ölçekli planlarda konut gelişme alanı olarak plan kararı bulunan ancak Rezerv Yapı Alanı niteliği taşımayan bölgeler ile birlikte ele

alınarak tasarlanmıştır. Bu kapsamda planın ulaşım kararları ve sosyal donatıların yer seçimine ilişkin kararlar bu alanlar da dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Sosyal ve teknik altyapı tesislerinin büyüklükleri genel olarak alan içinde yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak biçimde planlanırken, özellikle ortaokul ve lise için ayrılan alanların, rezerv alan dışında kalan bölümlerde yaşayacak nüfusa da hizmet vermesi öngörülmüştür. Eğitim tesislerinin konumlandırılmasında, çevrede planlanacak diğer konut alanları da dikkate alınmış, bu bölgeye gerek yaya ve gerekse bisiklet ile ulaşımı kolaylaştıracak kararlar geliştirilmiştir.

Planda yer verilen Lise Ortaokul ve İlkokul alanları için emsal 0.50, yapı yüksekliği 3 kat olarak belirlenirken, Anaokulu alanı için Emsal 0.50, yapı yüksekliği 2 kat olarak belirlenmiştir.

Planda yer verilen Hastane alanı için emsal 0.80, yapı yüksekliği 4 kat olarak belirlenirken, Aile Sağlık Merkezi için emsal 0.50, yapı yüksekliği 2 kat olarak belirlenmiştir. Bunun yanında, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis ve Cami alanlarında da emsal 0.50, yapı yüksekliği 2 kat olarak düzenlenmiştir.

Bölgeye hizmet vermesi öngörülen ve henüz niteliği belli olmayan Teknik Altyapı tesislerinin yapılabilmesi amacıyla iki ayrı alanda Belediye Hizmet Alanı düzenlemesi yapılmış, bu alanlar için de emsal 0.50, yapı yüksekliği 3 kat olarak belirlenmiştir.

Rezerv Yapı Alanında var olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının sayısı ve alansal büyüklükleri ile alanda nüfus büyüklüğünün 3529 kişi olacağı kabulüyle standartlar ile karşılaştırması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2 Sosyal ve Teknik Altyapı Tesisleri

Sosyal ve Teknik Altyapı	Rezerv Yapı Alanı		Standart	
	Sayısı (Adet)	Alanı (m ²)	Mevzuat (m ² /kişi)	Plan (m ² /kişi)
Anaokulu	1	2990	0,60	0.85
İlkokul	1	7233	2,00	2.05
Ortaokul	1	8612	2,00	2.44
Lise	1	10012	2,00	2.84
Sağlık Tesis	1	6720	1,60	1.90
Sosyal-Kültürel Tesis	2	6515	1,50	1.85
İbadet Yeri	1	3951	0,75	1.12
Teknik Altyapı (BHA)	1	8938	2,00	2.53
Yeşil Alanlar	-	70948	10,00	20.10
Toplam		125919	22,45	35.68

Rezerv Yapı Alanı sınırları içinde bulunan tüm sosyal ve teknik altyapı alanları, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları tümüyle yaya erişimi ve bisiklet erişimi gözetilerek, yürüme mesafeleri içinde kalacak biçimde düzenlenmiştir. Mevzuat uyarınca yapılan hesaplamada kişi başına 22,45 m² sosyal ve teknik altyapı gerekli olan alanda kişi başına 35,68 m² alan düzenlemesi yapılmıştır.

7.1.4 Uygulama İmar Planı Kullanım Değerleri

Rezerv Yapı Alanı sınırları içinde kalan alanlarda planlama sonucunda oluşan tüm kullanımların alansal büyüklüğüne ve toplam alan içindeki oranına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Planlanan konut alanlarının yanı sıra ticaret ve akaryakıt istasyonu alanlarının toplamının % 39,62 oranında yer tuttuğu görülürken, yol ve otopark alanlarının oranı % 26,94, sosyal ve teknik altyapı alanlarının toplam oranı ise % 33,44 oranına ulaşmaktadır.

Tümüyle kamusal mülkiyet yapısına sahip olan Rezerv Yapı Alanı içinde yapılmış olan düzenlemeler ile alan içinde yaşayacak 3529 kişinin yanı sıra, bu alan çevresinde yaşayacak yaklaşık 2080 kişilik nüfusun da sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı da karşılanmış olacaktır.

Tablo 3 Rezerv Yapı Alanı Uygulama İmar Planı Kullanım Değerleri

Kullanım Kararı	Alanı (m ²)	Oranı (%)
6 Katlı Konut Alanları (E=1.00)	131792	35.74
Ticaret Alanları	11161	3.03
Akaryakıt İstasyonu	3140	0.85
Belediye Hizmet Alanı (Teknik Altyapı)	8938	2.42
Anaokulu	2990	0.81
İlkokul	7233	1.96
Ortaokul	8612	2.34
Lise	10012	2.71
Sağlık Tesisi	6720	1.82
Sosyal-Kültürel Tesis	6515	1.77
Cami	3951	1.07
Yeşil Alanlar	70948	19.24
Yol+Otopark Alanları	94222	26.24
TOPLAM	368800	100.00

7.2 AFET TEHLİKELERİ VE RİSK AZALTMA ÖNLEMLERİ

Planlama çalışmasına konu olan Rezerv Yapı Alanı sınırları içinde kalan alanlar, onaylanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda “**Önemli Alan 5.1 (ÖA 5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**” olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda, aşağıdaki önlemlerin alınması gerektiği belirtilmiş ve bu alanlarda alınması gerekli önlemler tanımlanmıştır. Önlemler Plan Notları arasında tanımlanmıştır.

Enerji Nakil Hattı altında kalan alanlarda herhangi bir yapılaşma önerilmemiş, bu alanlar genel olarak tesislerin bahçe alanı olarak bırakılmıştır. Bu alanların kullanımında can ve mal güvenliğinin gözetilmesi için 30.11.2000 tarih, 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği (EKAT) hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Konya-Ankara Karayoluna cepheli biçimde düzenlenen akaryakıt istasyonu alanına karayolundan doğrudan giriş ve çıkış yapılması öngörüldürken, güvenlik açısından diğer kullanımlara karayolundan doğrudan bir giriş verilmemiş, karayolu boyunca yapılması öngörülen servis yolundan ve Aselsan tesislerinin güneyinde bulunan Yukarıpınarbaşı Mahallesi’ne erişim sağlayan yoldan alana erişim sağlanması amaçlanmıştır.

7.3 ULAŞIM KARARLARI

Rezerv Yapı Alanı’na erişim sağlayacak olan mevcut en önemli ulaşım aksı, Konya-Ankara Karayolu’ndan ayrılan ve demiryolu hattının batısında bulunan Aşağıpınarbaşı ve Yukarıpınarbaşı yerleşmelerine erişimi sağlayan, güneydoğu-kuzeybatı yönelmeli akdir. Bu aks, günümüzde Aselsan Konya tesislerinin yapıldığı noktada karayolu ile buluşmaktadır. Üst ölçekli plan kararlarına göre bu aksın doğuda Organize Sanayi Bölgesi’ne bağlantı sağlayacak olması, önemini daha da arttırmaktadır. Bu nedenle, bu ana aks planda 60 metre genişlikte düzenlenmiş, yolun taşıt trafiğinin yanı sıra yoğun bisiklet kullanımına ve yaya kullanımına da hizmet vermesi amaçlanmıştır.

Planlama alanı sınırları içine ulaşan en önemli ulaşım aksları, yukarıda tanımlanan 60 metre genişlikteki yoldan alana erişim sağlayacak olan 30 metre genişliğindeki akslardır. Bu aksların yanı sıra, Karayolu boyunca planlanarak hizmet vermesi öngörülmüş olan ve 20 metre genişlikte planlanmış olan servis yolu da alana erişimde öne çıkmaktadır. Karayolu ve servis yolu üzerinden hizmet verecek toplu taşıma hatlarından alan içlerine erişim gözetilerek, bir yeşil aks ve yaya aksı düzenlemesi yapılmıştır.

30 metre genişlikteki ulaşım aksları trafik ve yaya erişimi dışında her iki yönde bisiklet yolları da oluşturulacak bir kesitte tasarlanmıştır. Plan sınırları içinde bulunan konut adalarının tamamında parsel dışına çıkıldığında bir bisiklet yoluna erişim sağlanması amaçlanmış, bisiklet yollarının konuttan organize sanayi bölgesine kadar kesintisiz ve güvenli biçimde devam ettirilmesi hedeflenmiştir. Konut adalarına servis amaçlı hizmet verecek yollar 15 metre ve 12 metre genişliklerde düzenlenmiştir.

8 EKLER (KURUM GÖRÜŞLERİ)



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
3. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 24229125- 752.01 / E.253428
Konu : İmar Planı Kurum Görüşü

20.09.2019

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)
Nişantaş Mahallesi Vatan Caddesi No: 2
SELÇUKLU / KONYA

İlgi: İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/09/2019 tarihli ve 50516134 - 20482 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda Konya İli, Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı, Yukarıpınarbaşı, Tömek ve Karaömerler Mahalleleri sınırları içerisinde ve yazınız ekinde tarafımıza koordinatları gönderilen alanda yapılması planlanan imar planı çalışmalarına esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu planlama alanı 715-03 KGM Kontrol Kesim numaralı Devlet Yolu ve Konya Çevreyolu güzergahlarında kalmaktadır. Söz konusu güzergahlara ait kamulaştırma planlarımız yazınız ekinde gönderilmektedir.

İmar planı çalışmalarında kamulaştırma sınırlarına uyulması, koridor içerisinde toplayıcı yol oluşturulmaması hazırlanacak olan imar planı taslak çalışmasının kurum görüşü alınmak üzere Bölge Müdürlüğümüze **CD halinde sayısal olarak** tekrar gönderilmesi, imar planı yürürlüğe girdikten sonra yol boyu tesis inşaatı için münferit olarak Bölge Müdürlüğümüze görüş sorulması, yapı yaklaşma ve çekme mesafeleri için 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddelerinde belirtilen şartların sağlanması gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Abdullah ALEMDAROĞLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:
Kamulaştırma Planı CD (1 Adet)

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden "ukxrw60B7CA0" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Horoziçhan Mah. Ankara Cad. No:151 42120 Selçuklu/KONYA

Bilgi için: İlker KUTLUK

Emlak ve İmar Planlama Şehir Plancısı

Telefon No : 332 2242700

Faks: 332 2356499

Tel - Faks: 332 2242700

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm3bolge@hs01.kep.tr

e-posta : ilker.kutluk@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Tasınmazlar Başmühendisi



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 57417367-120-675541
Konu : Konya İli Selçuklu ilçesi
Aşağıpınarbaşı,
Yukarıpınarbaşı, Tömek ve
Karaömerler Mahallesi Sınırları
İçerisindeki İmar Planı Alanı

21.10.2019

T.C. KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 10.09.2019 tarih ve E.20302 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, Konya ili Selçuklu ilçesi Aşağıpınarbaşı, Yukarıpınarbaşı, Tömek ve Karaömerler mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve yazınız eki krokide sınırları belirtilmiş alan için imar planı çalışması yapılacağı belirtilerek, konu ile ilgili Kuruluşumuz görüşü istenmektedir.

Yapılan incelemelerde, söz konusu alanın bir kısmının sondaj kuyuları Kuruluşumuz tarafından açılan ve sulama şebekesi mülga İl Özel İdaresince tesis edilen Sarıcalar 1. ve 2. Kısım YAS sulama sahasında kaldığı ve imar alanı içerisinde Kuruluşumuz tarafından YAS Arama-Kullanma Belgeleri verilen mevcut tarımsal sulama amaçlı vatandaş kuyularının yer aldığı tespit edilmiştir. İmar planı çalışması yapılacak alan, Yas sulama sahaları ve şahıs kuyularının yeri yazımız eki topoğrafik haritada işaretlenerek verilmektedir. İmar planı çalışmaları esnasında, tarımsal sulama amaçlı Kuruluşumuz tarafından verilmiş YAS Arama-Kullanma Belgesi sondaj kuyularından yararlananların mağdur edilmemesi için kuyuların bulunduğu yerlerde yapılacak çalışmalar esnasında kuyular dikkate alınmalı ve ilgili alanın çevresindeki kuyulara verilecek herhangi bir zarar durumunda zararın tazmin edileceği taahhüt edilmelidir. Ayrıca, Sarıcalar 1. ve 2. Kısım YAS sulaması sulama sahasının imar alanı içinde ve dışında kalan kısımları, yapılacak olan planlamadan olumsuz yönde etkilenmemesi ile kapsam ve bütünlüğünün bozulmaması için sulama şebekelerinde Belediyenizce gerekli önlemler alınmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurulması şartıyla, söz konusu alanda imar planı çalışması yapılmasında Kuruluşumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

GÜVENLİ
ELEKTRONİK İMZALI
ASLI İLE AYNI DİR

Mevlüt DİRİ
Havza Yönetimi, İzleme
ve Tesisleri Şube Müdürü

Mustafa BALTA
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: YSIP-EY13-UJ93-3536

Adres : DSI 4. Bölge Müdürlüğü Konevi Mahallesi Feriitpaşa Caddesi No:3
Meram/KONYA
Telefon : (332) 322 01 91 Belgegeçer (Fax) : (332) 320 99 53
Kep Adresi : dsi.4blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Büşra EKİCİ Personel
Telefon :
e-posta : busrac@dsi.gov.tr

MEDAŞ Evrak Tarih ve Sayısı: 18/09/2019-37956

**Mahalli İdareler » Konya » Konya
Büyükşehir Belediye Başkanlığı**



MERAM Elektrik Dağıtım A.Ş.

KANUNİ MERKEZ

Sancak Mahallesi Yeni İstanbul Caddesi No:92 Selçuklu / KONYA

Tel : +90 (850) 251 30 00

Faks : +90 (850) 251 31 00

: +90 (332) 255 00 82

ÇM No : 444 8 186

Web : www.meramedas.com.tr

E-Mail : info@meramedas.com.tr

Kep : meram.dagitim@hs02.kep.tr

Mersis No : 0833 0030 8740 0017

Selçuk VD : 833 003 0874

LÜTFEN İLGİLİ YAZINIZDA AŞAĞIDAKİ REFERANS

NUMARASINI BELİRTİNİZ.

□ Tarih : 18/09/2019

□ Referans No : OGMY_SPM_37956

ÖZÜ:Talep ve Şikayetler

İlgi: 10.09.2019 tarih ve 50516134 - 622.01 - 701 - 3225 / E.20302 sayılı yazı

İlgi yazıda ilimiz, Selçuklu İlçesi sınırları içerisinde bulunan Aşağıpınarbaşı, Yukarıpınarbaşı, Tömek ve Karaömerler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve Ek'li Krokide sınırları belirlenmiş alan için imar planı çalışmalarına esas olmak üzere Şirket görüşlerimizin tarafınıza bildirilmesi istenmektedir.

Bahse konu bölgedeki envanterlerimizin bilgileri yazımız ekinde gönderilmektedir. Bu envanterlerimiz için Elektrik Piyasası Dağıtım Sistemi Yatırımlarına İlişkin Usul ve Esaslar'ın 10. Maddesinin 3 üncü bendindeki **"Şebeke Yatırımlarından birinci fıkranın (a) ve (b) bentleri kapsamında yatırım yapılması öngörülen şebekedeki varlıkların en az 15 yıl, diğer bentler kapsamında yapılması öngörülen şebekedeki varlıkların en az 30 yıl süreyle kullanımda olması esastır. Kullanımda olduğu süre, bu fıkra da belirtilen süreleri doldurmamış varlıklara ilişkin harcamalar, ön kabulden geçmiş yatırım harcaması hesaplamalarında dikkate alınmaz."** hükmüne ekonomik ömürleri dolmadığından deplase işlemi mümkün olmamakla birlikte yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44. Maddesinde yer alan Çizelge-5 **"Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları"** ile 46.Maddesindeki Çizelge-8'de **"Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları"**nı ihlal edici bir durum oluşturmaması ve envanterlerimizin korunması kaidelerinin sağlanması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

e-imza

Mert BAYER

Şebeke Planlama Müdürü

e-imza

Mustafa BAŞER

Genel Müdür Yardımcısı

Ek :

Envanter Bilgisi (CD)

Detaylı Bilgi İçin : Lutfiye Andaç
Detaylı Bilgi İçin E-posta : Lutfiye.Andac@meramedas.com.tr

Evrak Doğrulama Linki: https://dys.meramedas.com.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BEKA6UVSE



PN:39232





T.C.
KONYA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : 67894191-230.04.02-E.3487248
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

TAD Portal başvurusu 2019-42-000958 numaralı dosyasında yer alan Selçuklu İlçesi Aşağıpınarbaşı, Kayacık, Sarıcalar, 10 Mahalle, Tömek, Karaömerler, Yukarı Pınarbaşı, Büyükkayacık mahallelerinde bulunan toplam 974 adet parseli kapsayan 29.951.226,30 m²'lik tarım arazisinde konut ve sosyal alan amaçlı ilave imar planı yapılmasına ilişkin talep etüt ekibince yerinde incelenmiştir.

Başvurunuz Toprak Koruma Kurulunun 25/10/2019 tarih ve 21. maddesinde oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Nihai kararın verilebilmesi için Kamu Yararı Kararına ihtiyaç bulunmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Faruk BEKARLAR
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek : Toprak Koruma Kurulu kararı (7 sayfa)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik Doğrulama Kodu : DDSS/UAK Elektronik Takip Adresi: <https://www.mkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>
Konevi Mahallesi Larende Caddesi No:14 Meram/Konya
Tel: (0332) 322 34 60 Faks: 0 332 322 43 15

Bilgi için: Yakup SEZGİN
Mühendis



T.C.
KONYA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 96547641-000-E.42123
Konu : Kamu Yararı Kararı (Konya
Büyükşehir Belediyesi)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Konya Büyükşehir Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)
29.11.2019 tarihli ve 50516134-622.03/E.29304 sayılı yazısı.

İlimiz Selçuklu İlçesi Aşağıpınarbaşı, Yukarıpınarbaşı, Tömek ve Karaömerler Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve kamu yararı alınacak 1271 adet taşınmaz, mevcut 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı, Üniversite Alanı ve Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı"na, uygulanacak 1/25.000 ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesine ait yapılacak Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı, Üniversite Alanı, Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Ticari Alan, Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı Park ve Yeşil Alan"a isabet ettiğinden 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 14 üncü maddesi gereğince kamu yararı kararı alınması ilgi yazı ile istenilmektedir.

Konya Büyükşehir Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı) ilgi yazısı ekinde; 15.11.2019 tarih ve 2019/848 sayılı Meclis Kararı, kamu yararı alınacak alanın gösterildiği kroki ve teknik rapor, yazımız ekinde gönderilmiş olup, kamu yararı talebi Valiliğimizde de (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) uygun görülmektedir.

Gereğini ve bilgilerinizi arz/rica ederim.

Saim PARLAK
Vali a.
Vali Yardımcısı V.

Ek :

- 1 - İlgi yazı ekleri (24 sayfa)
- 2 - Dosya (1 adet)

Dağıtım:

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Horozluhan Mh. Abdulbasri Sk.No:2 Selçuklu/KONYA
Tel : (332)2245600 Faks: (332)2245899 e-Posta:konya@csb.gov.tr
https://konya.csb.gov.tr KEP: konyacevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Alaattin GÜLBAHAR
Büro Görevlisi
Telefon No: (332) 224 56 95



T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 7. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (AFYONKARAHİSAR)
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 43082024-754-E.380549
Konu : Kurum Görüşü (Konya Selçuklu
İmar Planı)

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11.09.2019 tarihli ve 350516134-20482 sayılı yazınız.

Konya İli Selçuklu İlçesi Aşağıpınarbaşı, Yukarıpınarbaşı, Tömek ve Karaömerler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alan için imar planı çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Bahse konu imar planı yapılmak istenilen alan Eskişehir-Konya hattı km: 404+010 ile 418+480 arasında demiryolu mülkiyet sınırına bitişiktir. Ayrıca söz konusu bölgede hızlı tren hattımız bulunmaktadır. Söz konusu çalışmada;

-Mülkiyet sınırlarımızın korunması (Yazımız ekindeki CD ile 3 derece ED-50 koordinat sisteminde konvansiyonel hattımız gönderilmektedir. Ancak hızlı tren hattı kamulaştırma planları Bölge Müdürlüğümüzde bulunmadığından gönderilememektedir.),

-İmar planında demiryolu koridor genişliğinin 50 m den az olduğu kısımlarda koridor genişliğinin 50 m. ye tamamlanması (25 metre sağda ve 25 metre solda), buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 m.lik servis yolu planlanması, servis yolu planlanmayan demiryolu hattı tarafında ise koridor genişliğinden itibaren 5 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması, demiryolu koridor genişliğinin 50 m. den fazla olduğu kısımlarda ise mülkiyet sınırlarımızdan itibaren 5 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,

-Mülkiyet sınırlarımız içerisindeki taşınmazlarımızın "TCDD Alanı" olarak planlanması,

-Karayolları ve imar yollarının demiryolu ile kesişmelerinde geçişlerin alt veya üst geçiş olarak planlanması,

-Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının 13.11.2014 Kabul Tarihi ve TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliğine göre yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması,

-Oluşturulacak tesislerin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Teşekkülümüz imalat projeleri, istimlak ile sinyalizasyon ve elektrifikasyon gabari kriterlerine uygun olarak yapılması,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5 maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
Ali Çetinkaya Mah. Sılo Yolu Cad.No:2/6 Pk:03040/Afyonkarahisar
Tel: 027221376 21 Faks: 027221419 43

Bilgi için: Tuğba İĞDE
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No:(272) 213 76 21-4288



T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 7. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (AFYONKARAHİSAR)
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 43082024-754-E.380549
Konu : Kurum Görüşü (Konya Selçuklu
İmar Planı)

-İmar Planı yapılacak çalışma alanına bitişik olarak bulunan ve yapım çalışmaları devam eden "Konya-Kayacık Lojistik Merkezi İşİ" bulunmaktadır. Söz konusu işe ait kamulaştırma planları yazımız ekinde gönderilmekte olup, dikkate alınması,

-Ayrıca, söz konusu bölgede Konya-Aksaray Hızlı Tren Projesinin henüz onaylanmamış kamulaştırma planı bulunmakta olup, yazımız ekinde gönderilen projenin dikkate alınması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak söz konusu çalışmanın yapılması Teşekkülümüzce uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.

Hüseyin ERÇETİN
Bölge Müdür Yardımcısı

Adem SİVRİ
Bölge Müdürü

Ek : CD

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5 maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
Ali Çetinkaya Mah. Silo Yolu Cad.No:2/6 Pk:03040/Afyonkarahisar
Tel: 027221376 21 Faks: 027221419 43

Bilgi için: Tuğba İĞDE
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No:(272) 213 76 21-4288



T.C.
KONYA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 98067411-115.99-E.203
Konu : Kurum Görüşü

30/09/2019

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

İlgi : 10.09.2019 tarih ve 20302 sayılı yazınız.

Selçuklu ilçesi Aşağıpınarbaşı, Karaömerler, Tömek ve Yukarıpınarbaşı mahalleleri sınırları içerisinde ilgi yazı ve ekinde gönderilen haritada tahdit edilen sınırlar içerisinde imar planına esas Genel Müdürlüğümüz görüşü sorulmaktadır.

Yapılan inceleme neticesinde bahse konu sahada imar planı yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Ahmet DEMİR
Genel Müdür

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GenelAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girilerek (00tLm-YJjnsN-yklxNy-kSJSdX-ny7nDw/1) kodum yazınız.

Nisantaş Mah. Vatan Cad. No:2/A 42060 Selçuklu / Konya
Telefon No: (332)221 61 00 Faks No: (332)235 46 34
e-Posta: ekoski@koski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.koski.gov.tr>

Bilgi için: Mahmut YAPICI
MÜHENDİS
Telefon No:



BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü

Sayı : 67905369-405.02.99 -E.2142576
Konu : "Konya İli, Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı, Yukarıpınarbaşı, Tömek ve Karaömerler Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yapılacak İmar Planı" Hk.

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 10/09/2019 Tarih ve 20302 Sayılı Yazısı

İlgi yazınız ile, Konya ili, Selçuklu ilçesi, Aşağıpınarbaşı, Yukarıpınarbaşı, Tömek ve Karaömerler Mahalleleri sınırları içerisinde imar planı çalışmaları yapılacağı belirtilerek bahse konu çalışmalar hakkında Kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde;

- İmar planı içerisinden Kuruluşumuza ait; mevcut 40" çapındaki Konya-Isparta Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH)'nın geçtiği,
- İmar planı sınırına 150 metre mesafede mevcut Ak Alüminyum DGİBH ile Ak Alüminyum Hat Vanasının bulunduğu,
- İmar planı sınırına 450 metre mesafede Ak Alüminyum RMSA İstasyonunun bulunduğu ve imar planı sınır çizgisi üzerinde ise Konya-1 Take Off İstasyonunun bulunduğu,
- Ayrıca, imar planı sınır yakınında dağıtım firmasına devredilmiş hatların bulunduğu,

tespit edilmiştir.

Bahse konu parsel sınırları ile Kuruluşumuza ait DGİBH'nı/tesisleri gösterir harita Ek-1'de gönderilmektedir.

Konu ile ilgili olarak, Resmi Gazete'nin 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı nüshasında yayımlanan "*BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği*"nin ilgili maddeleri doğrultusunda, DGİBH ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte,

Adres	: Eskişehir Yolu 25. km. Yapraklı Mevki 06790, Etimesgut / ANKARA	Bilgi için : Mehmet Emin AMİL Başmühendis
Telefon	: (312) 299 8282 Faks :	Telefon : 03122973867
İnternet Adresi	: www.botas.gov.tr	e-posta : mehmetemin.amil@botas.gov.tr



BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü

1) Boru hatlarımızın derinliği, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik göstermektedir. Bu nedenle, ihtiyaç duyulan bölgelerdeki projelendirme için esas boru hattımızın derinlik ve koordinatlarının, tespit edilmesi ve söz konusu proje çalışmalarının teknik personelimiz eşliğinde yapılmasını teminen BOTAŞ Konya Şube Müdürlüğümüz (0 332 334 07 07) ile irtibata geçilmesi,

2) DGİBH güzergâhında kazı yapılmaması, 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise ilgili Şube Müdürlüğümüzle irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması,

3) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; "Kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre." olacak şekilde belirlenmesi,

4) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru aksına minimum yaklaşım mesafesi ; "10 m+ kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre" olacak şekilde belirlenmesi,

5) Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına minimum yaklaşım mesafesi 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi (içerisinde suni ve/veya hayvansal gübre bulunan binalar dahil),

6) Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-170 kV (170 kV dâhil) için en az 20 metre ve 170-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre olması,

7) DGİBH boyunca Kuruluşumuz adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması,

8) DGİBH ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DGİBH güzergâhının boş bırakılarak Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmesi ve üzerinin açık tutulması,

9) DGİBH güzergâh şeridi üzerinde boru hattına zarar verecek şekilde her türlü ağaç ve köklü bitki dikilmemesi,

10) Tesislere olan yaklaşım mesafesi için; yapılacak projenin içeriğine göre yaklaşım mesafelerinin Ek-2'de gönderilen tabloya göre belirlenmesi,

11) Dağıtım firmasına ait olan hatlar ile ilgili olarak, dağıtım firmasından ayrıca görüş alınması,

Adres	: Eskişehir Yolu 25. km. Yaprıcak Mevki 06790, Etimesgut / ANKARA	Bilgi için : Mehmet Emin AMİL Başmühendis
Telefon	: (312) 299 8282 Faks :	Telefon : 03122973867
İnternet Adresi	: www.botas.gov.tr	e-posta : mehmetemin.amil@botas.gov.tr



BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
 Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü

12) Boru hattı güzergâhlarının üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve boru hattına olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca boru hattı güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması,

gerekmektedir.

Bunula birlikte, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, DGİBH ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu, Kurumunuza ait olacaktır.

Sonuç olarak, boru hattımız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmalara önlenmesi maksadı ile yapılması planlanan çalışmalara ilişkin yukarıda belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanan koordinatlı vaziyet planı ve özel geçiş projelerinin ilgili Şube Müdürlüğümüze gönderilerek nihai görüşlerimizin alınması, imar planı sınırı çizgisi üzerinde bulunan Konya-1 Take Off İstasyonu için Ek-2'de sunulan tabloya göre gerekli emniyet mesafelerin biralulması ve haritada belirtilen mesafelerin korunması gerekmektedir.

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
 Murat ÖNDE
 Doğal Gaz İşletme ve Piyasa
 İşlemleri Bölge Müdür
 Yardımcısı

[E-İmzalı]
 Yılmaz DEMİR
 Doğal Gaz İşletme ve Piyasa
 İşlemleri Bölge Müdürü

EKLER:

- 1) Harita (1 Adet)
- 2) Doğal Gaz ve Ham Petrol Boru Hattına Ait Tesislerin Diğer Tesislere Olan Emniyet Mesafeleri Tablosu (1 Sayfa)

Adres : Eskişehir Yolu 25. km. Yaprıcak Mevki	Bilgi için : Mehmet Emin AMİL
06790, Etimesgut / ANKARA	Başmühendis
Telefon : (312) 299 8282 Faks :	Telefon : 03122973867
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr	e-posta : mehmetemin.amil@botas.gov.tr



T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 7. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (AFYONKARAHİSAR)
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 43082024-754-E.380549
Konu : Kurum Görüşü (Konya Selçuklu
İmar Planı)

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11.09.2019 tarihli ve 350516134-20482 sayılı yazınız.

Konya İli Selçuklu İlçesi Aşağıpınarbaşı, Yukarıpınarbaşı, Tömek ve Karaömerler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alan için imar planı çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Bahse konu imar planı yapılmak istenilen alan Eskişehir-Konya hattı km: 404+010 ile 418+480 arasında demiryolu mülkiyet sınırına bitişiktir. Ayrıca söz konusu bölgede hızlı tren hattımız bulunmaktadır. Söz konusu çalışmada;

-Mülkiyet sınırlarımızın korunması (Yazımız ekindeki CD ile 3 derece ED-50 koordinat sisteminde konvansiyonel hattımız gönderilmektedir. Ancak hızlı tren hattı kamulaştırma planları Bölge Müdürlüğümüzde bulunmadığından gönderilememektedir.),

-İmar planında demiryolu koridor genişliğinin 50 m den az olduğu kısımlarda koridor genişliğinin 50 m. ye tamamlanması (25 metre sağda ve 25 metre solda), buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 m.lik servis yolu planlanması, servis yolu planlanmayan demiryolu hattı tarafında ise koridor genişliğinden itibaren 5 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması, demiryolu koridor genişliğinin 50 m. den fazla olduğu kısımlarda ise mülkiyet sınırımızdan itibaren 5 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,

-Mülkiyet sınırlarımız içerisindeki taşınmazlarımızın "TCDD Alanı" olarak planlanması,

-Karayolları ve imar yollarının demiryolu ile kesişmelerinde geçişlerin alt veya üst geçiş olarak planlanması,

-Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının 13.11.2014 Kabul Tarihi ve TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliğine göre yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması,

-Oluşturulacak tesislerin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Teşekkülümüz imalat projeleri, istimlak ile sinyalizasyon ve elektrifikasyon gabari kriterlerine uygun olarak yapılması,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5 maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
Ali Çetinkaya Mah. Silo Yolu Cad.No:2/6 Pk:03040/Afyonkarahisar
Tel: 027221376 21 Faks: 027221419 43

Bilgi için: Tuğba İÇDE
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No:(272) 213 76 21-4288



T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 7. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (AFYONKARAHİSAR)
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 43082024-754-E.380549
Konu : Kurum Görüşü (Konya Selçuklu
İmar Planı)

-İmar Planı yapılacak çalışma alanına bitişik olarak bulunan ve yapım çalışmaları devam eden "Konya-Kayacık Lojistik Merkezi İşİ" bulunmaktadır. Söz konusu işe ait kamulaştırma planları yazımız ekinde gönderilmekte olup, dikkate alınması,

-Ayrıca, söz konusu bölgede Konya-Aksaray Hızlı Tren Projesinin henüz onaylanmamış kamulaştırma planı bulunmakta olup, yazımız ekinde gönderilen projenin dikkate alınması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak söz konusu çalışmanın yapılması Teşekkülümüzce uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.

Hüseyin ERÇETİN
Bölge Müdür Yardımcısı

Adem SİVRİ
Bölge Müdürü

Ek : CD

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5 maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
Ali Çetinkaya Mah. Silo Yolu Cad.No:2/6 Pk:03040/Afyonkarahisar
Tel: 027221376 21 Faks: 027221419 43

Bilgi için: Tuğba İĞDE
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No:(272) 213 76 21-4288

Konya İli, Selçuklu İlçesi, Aşağıpınarbaşı Mahallesi (Rezerv Yapı Alanı) içerisinde hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ:
Plan Açıklama Raporu