



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

SELÇUKLU İLÇESİ, HOROZLUHAN (TAPU: MUSALLA BAĞLARI) MAHALLESİ

2772 ADA 69, 70, 71 PARSELLERE (REZERV YAPI ALANI) İLİŞKİN 1/5000

ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Feyza Betül BAYKAL

Şehir Plancısı

Serdal BARAN

A Grubu Şehir Plancısı

2025

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI.....	4
1.1. Konumu	4
1.2. Yakın Çevre İlişkisi	5
1.3. Alan Büyüklüğü	6
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	7
2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
3. MEVCUT HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	9
4. JEOLJİK DURUM	11
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	14
6. KURUM GÖRÜŞLERİ	15
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	17
8. ALAN FOTOĞRAFLARI.....	18

ŞEKİLLER LİSTESİ

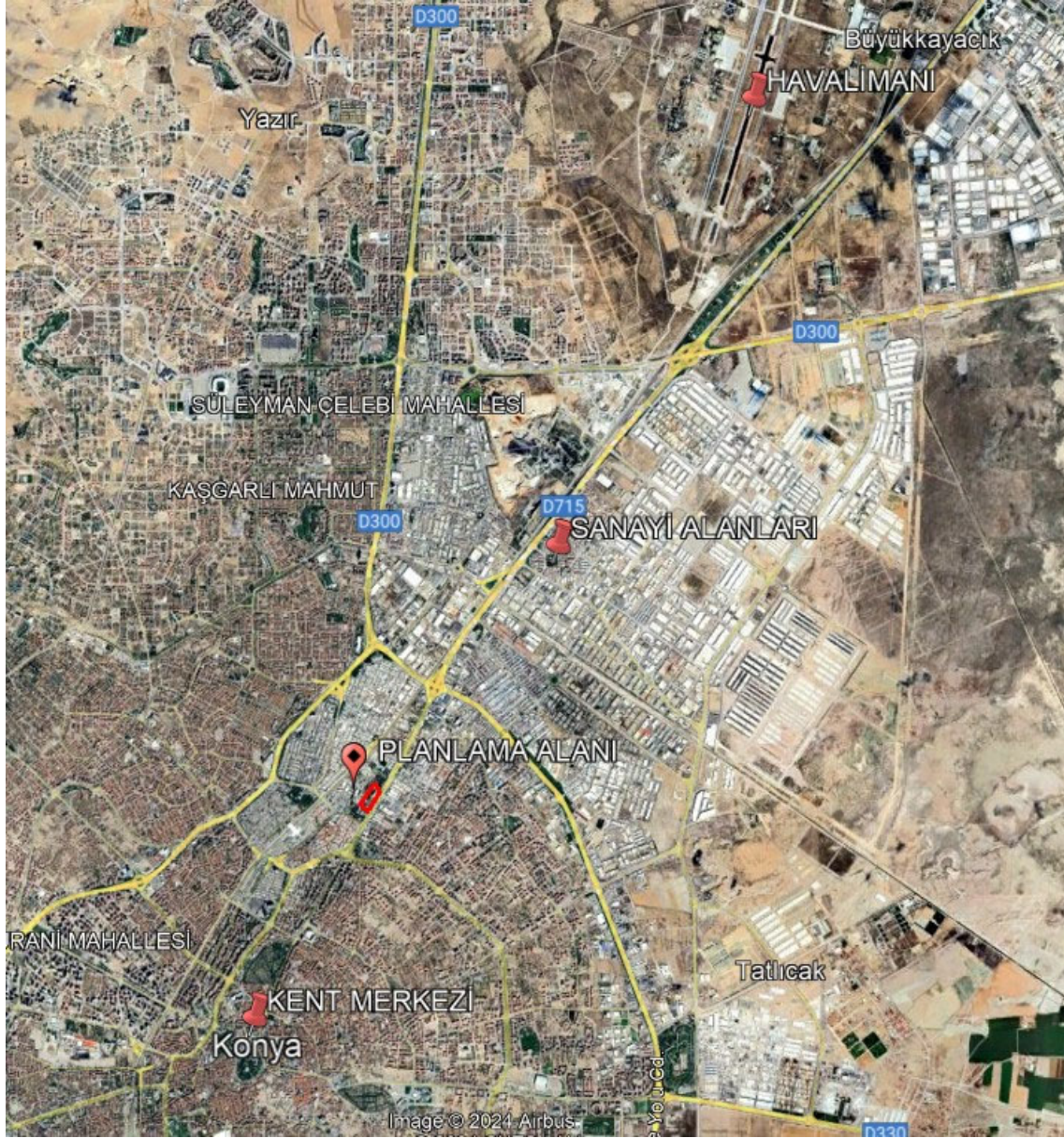
Şekil 1. Planlama Alanı Konumu	4
Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevre Durumu	5
Şekil 3. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı Revizyonundaki Yeri.....	6
Şekil 4. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	7
Şekil 5. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	9
Şekil 6. Planlama Alanına Konu Olan Taşınmazın Hâlihazır Mülkiyet Durumu.....	10
Şekil 7. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası	11
Şekil 8. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu	13
Şekil 9. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	17
Şekil 10. Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü (Google Earth,2025)	18

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. Plana Konu Olan Taşınmazın Mülkiyet Bilgisini Gösterir Tablo	10
---	----

1.2. Yakın Çevre İlişkisi

Planlama Alanı; Konya Kent Merkezi'ne 5 km., Sanayi Alanlarına 7 km., Havalimanına 17 km. mesafede bulunmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevre Durumu

1.3. Alan Büyüklüğü

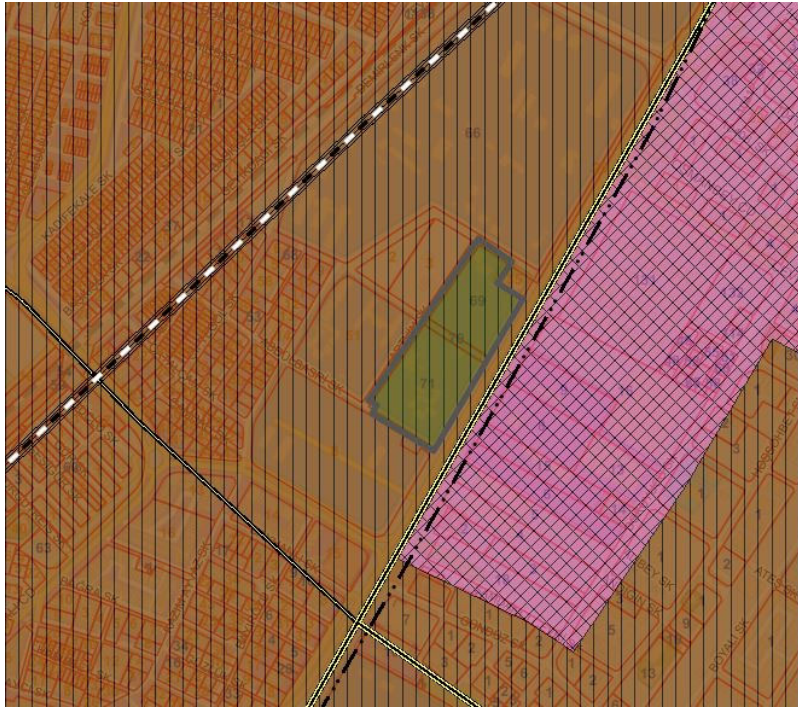
Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 3,5 hektardır.

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 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları konu başlıklarında açıklanmıştır.

2.1. 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı

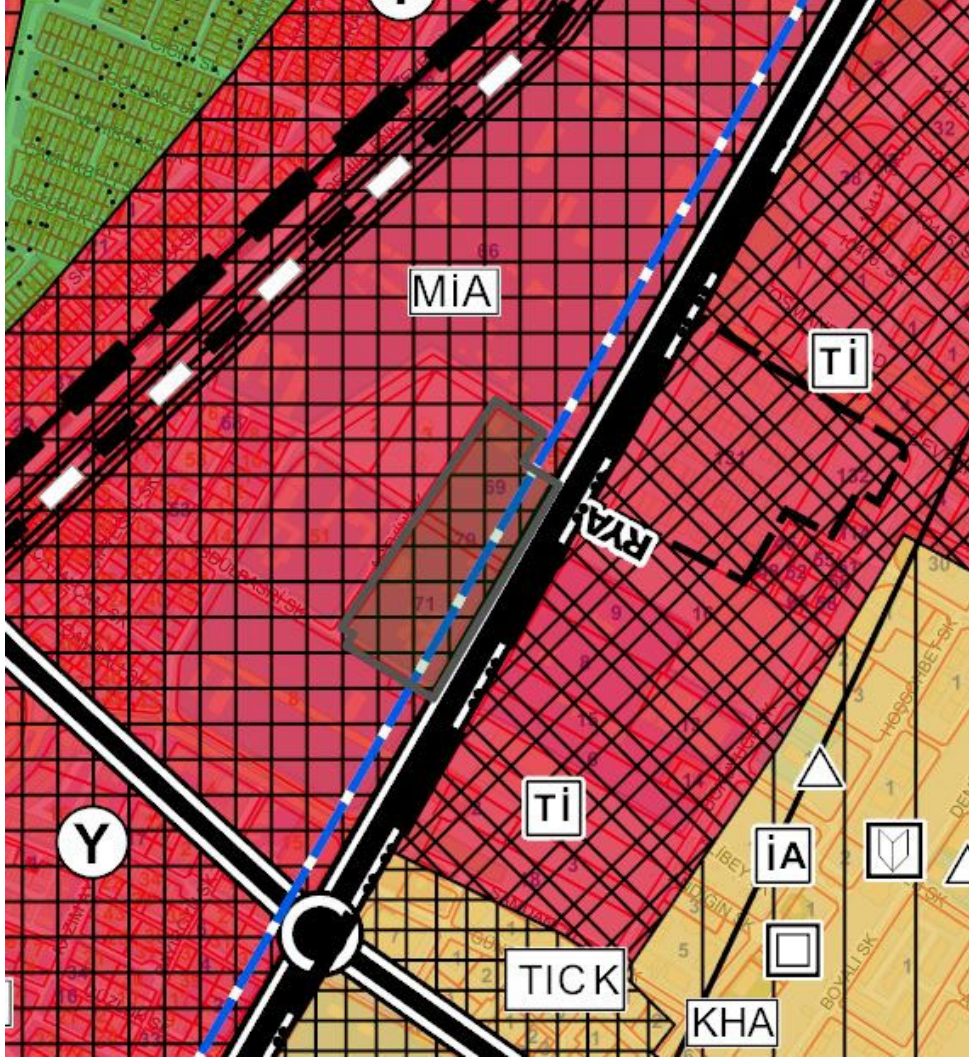
Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 16.04.2018 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı **“Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan”** nda kalmaktadır.



Şekil 3. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Konya-Karaman Çevre Düzeni Planı Revizyonundaki Yeri

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

Selçuklu İlçesi, Horozluhan (Tapu M.: Musalla Bağları) Mahallesi 2772 ada 69,70,71 parsel Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Merkezi İş Alanı**”nda kalmaktadır.



Şekil 4. 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 Raporu'nda Merkezi İş Alanı (MİA) “ *Planda yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış kentin merkezinde kalan bölgedir. Bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, konut alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar yer alabilir.* ” şeklinde tanımlanmıştır.

“ Merkezi İş Alanı (MİA) ”

3.2.1.1. *Bu bölgede alt ölçekli plan kararlarıyla yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, konut alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar yer alabilir.*

3.2.1.2. *1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının geliştirilmesi aşamasında, bu planda merkezi iş alanı olarak tanımlanan bölge sınırları aynen korunarak MİA olarak tanımlanabileceği gibi, bu planın ölçeği gereği gösterimi gerçekleştirilemeyen alt kullanımlara da ayrıştırılabilir. Bu kapsamda, alt ölçekli plan kararıyla MİA tanımında yer verilen kullanımların yanı sıra, ticaret kullanımlarının diğer kullanımlarla bir arada yer alabileceği karma kullanım kararları da (ticaret+turizm alanı, ticaret+konut alanı, ticaret+konut+turizm) geliştirilebilir.*

3.2.1.3. *Bu alanlarda yangıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolamalar, çevre sağlığı açısından tehlike oluşturan, görüntü, gürültü ve hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.*

3.2.1.4. *Hazırlanacak alt ölçekli planlarda, merkezi iş alanı olarak tanımlanmış alan içinde var olan geleneksel kent merkezlerinin sahip olduğu doku özelliklerinin korunması sağlanacaktır.*

3.2.1.5. *Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. ”* hükümleri bulunmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanına Konu Olan Taşınmazın Hâlihazır Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL	ALAN(m ²)	MÜLKİYET
2772/69	12,870.02 m2	MALİYE HAZİNESİ
2772/70	1,326.51 m2	MALİYE HAZİNESİ
2772/71	17,772.86 m2	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Tablo 1. Plana Konu Olan Taşınmazın Mülkiyet Bilgisini Gösterir Tablo

4. JEOLojİK DURUM

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



Şekil 7. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası

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

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

- Bu alanlarda parsel bazı temel ve zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek taşıma gücü, şişme, farklı oturma vb. problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin yatay yönde değişim gösterebileceğinden yapılarda farklı oturmalara karşı temel tip ve temel derinliği parsel bazında yapılacak olan zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenebilecek yapı veya tesisler varsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
- Yapı temelleri homojen birime oturtulmalıdır. Temellerin dolgu birim üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.
- Bina ve/veya yapı temelleri kaya birimlerin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır. Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- Projeye esas temel ve zemin etütlerinde kontrolsüz yapay dolgu kalınlıkları ve yayılımları belirlenmelidir. İnşaat yapılacak alandaki kontrolsüz yapay dolgular tamamen kaldırılmalıdır.
- Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğü giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

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

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

Mehmet Alper KAYA Jeolojik Mühendisi Asım T. MİRİTAŞ Jeolojik Mühendisi	H. Mevza BOYALAN Jeofizik Yıksek Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi	Özge Kurban GÜNGÖR Jeolojik Mühendisi
---	---	--

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

28.03./2023

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

28.03./2023

Selma KOSUN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

28.03./2023

Y.Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 8.Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.08.2022 tarih ve 4280221 sayılı Bakanlık Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen; Konya ili, Selçuklu İlçesi, Horozluhan (Tapu M.: Musalla Bağları) Mahallesi 2772 ada 69,70,71 parseller mevcut konum ve üst ölçek mer'i kararlar itibari ile Resmi Kurumlara ait alanların bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. Söz konusu bölgede 2772 ada 71 parsel sayılı taşınmazda mevcut Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü hizmet binaları bulunmakta olup 2772 ada 69 parsel sayılı taşınmaz üzerinde İl Müdürlüğü hizmet binasının yeniden inşası devam etmektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün yapımı devam eden hizmet binası için planlanan otopark kapasitesinin yetersiz olması sebebiyle mevcut imar planında değişiklik yapılması taleplerine karşılık vermek amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Selçuklu İlçesi, Horozluhan (Tapu M.: Musalla Bağları) Mahallesi 2772 ada 69,70,71 parsellere ilişkin T.C. Konya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 29.07.2024 tarih ve 9976788 sayılı talep yazısı aşağıda bulunmaktadır.



T.C.
KONYA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-89999836-303.01-9976788
Konu : Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları
Mahallesi, 2772 ada 69, 70 ve 71 Parsellere
İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği Teklifi Taslağı

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü (12. Bölge Şube Müdürlüğü)'nün 08.11.2022 tarihli ve E-30495072-504-4967548 sayılı yazısı.

İlgi yazıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 2'nci maddesinin (c) bendi uyarınca 27.09.2022 tarih ve 53477876-504-4656283 sayılı Bakanlık Makam Oluru ve 08.08.2022 tarih ve 53477876-504-4280221 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile ilgi yazı ekinde bulunan 4 adet taşınmazın "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) bildirilmişti.

Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen parsellerden İlimiz, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 71 parsel no.lu taşınmazda mevcut Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü hizmet binaları bulunmakta olup 2772 ada 69 parsel no.lu taşınmaz üzerinde İl Müdürlüğümüz hizmet binasının yeniden inşası devam etmekte olup yapımı devam eden hizmet binası için planlanan otopark kapasitesinin yetersiz olması sebebiyle mevcut imar planında değişiklik yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu kapsamda İlimiz, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 69, 70 ve 71 parsel no.lu taşınmazların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki mevcut durumu ve plan değişikliği teklif taslağı ekte gönderilmiş olup, ekte gönderilen imar planı teklif taslağının Belediye Başkanlığımızca değerlendirilip, söz konusu plan değişikliğinin yapılarak sonucundan Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Hülya ŞEVİK
Vali a.
İl Müdürü

Ek:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 4F9C5991-E916-4116-A8EA-D114807239BB Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Horozluhan Mh. Abdulbasri Sk.No:2 Selçuklu/KONYA
Tel: (332)2245600 Faks: (332)2245899 e-Posta: konya@csb.gov.tr Bilgi için: Ahmet Cihat İNAC
<https://konya.csb.gov.tr> KEP: konyacevreshehircilik@hs01.kep.tr Şehir Plancısı
KEP Adresi: konyacevreshehircilik@hs01.kep.tr



Konya ili, Selçuklu İlçesi, Horozluhan (Tapu M.: Musalla Bağları) Mahallesi 2772 ada 69,70,71 parseller ile ilgili alınan kurum görüşleri ve kurum görüşlerinde belirtilen hususlar şu şekildedir;

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'nün 28.01.2025 tarih ve E-89999836-305.02-11601582 sayılı yazısında İl Müdürlüğümüz hizmet binasının da bulunduğu alanda imar planı değişikliği yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmadığı" belirtilmektedir.

KONYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'nün 05.02.2025 tarih ve E-25225848-169.99-6326293 sayılı yazısında "Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde ve arşivimizde yapılan incelemeler sonunda hazırlanan 05.02.2025 tarihli raporda söz konusu alanda Kurullarca onaylı kentsel/tarihi/arkeolojik sit alanı kaydına veya 2863 sayılı yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığı/koruma alanına rastlanılmadığı belirtildiğinden, konunun ilgili Kurumlar tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

ENERYA'nın 03.02.2025 tarihli 2025.3000.01/E.471 sayılı yazısında imar değişikliğine konu olan parsellerde abone bağlantı hattı bulunduğu belirtilerek "Selçuklu İlçesi, Horozluhan Mahallesi, 2772 ada 69,70 ve 71 parsellerde aktif doğalgaz abonesi mevcuttur. Belirtilen adreste yapılacak işlemler öncesinde "187 Doğal Gaz Acil Hattı"na haber verilerek ekiplerimizin nezaretinde koordineli bir şekilde çalışılması ve gerekli emniyet tedbirleri alındıktan sonra çalışmaların yapılması öncelikle can ve mal güvenliği açısından önem arz etmektedir" denilmektedir.

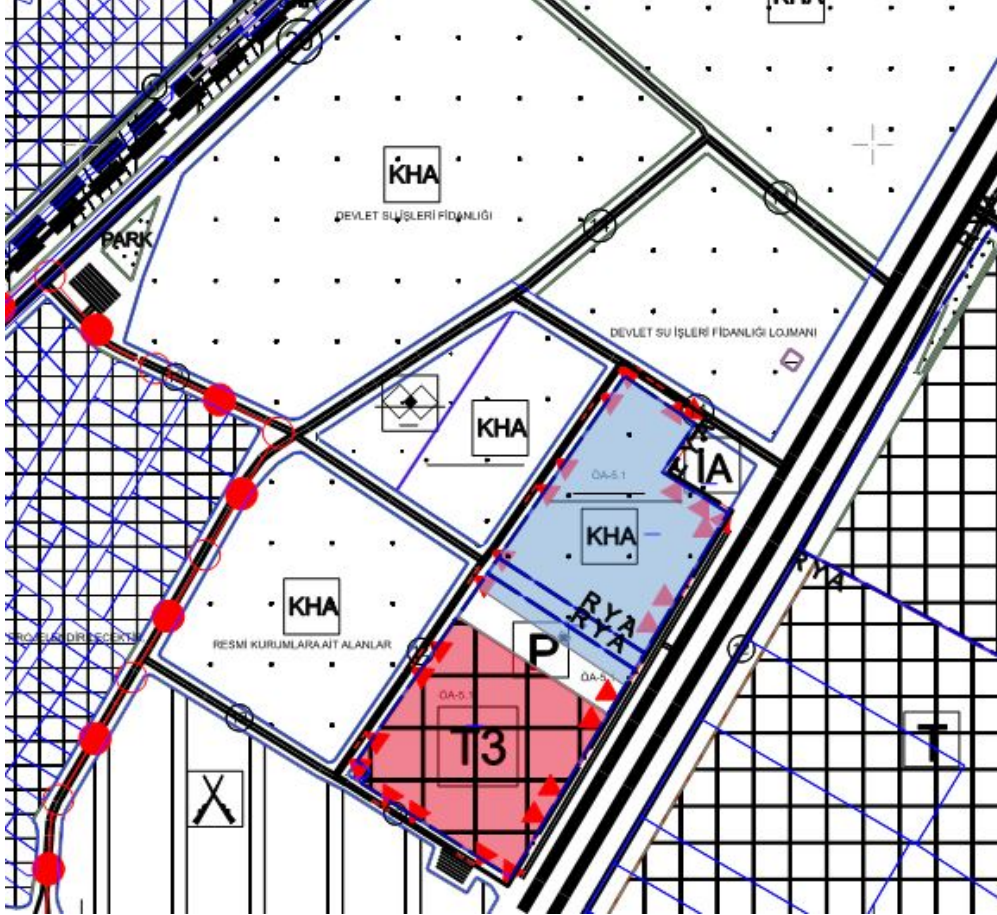
MEDAŞ'ın 28.01.2025 tarih ve BTGMY_SPM_045.99_3576 referans numaralı yazısında "Bahse konu bölgede Şirketimize ait envanterler bulunmaktadır. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44 üncü maddesinde yer alan Çizelge-5 "*Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları*" ile 46 ncı maddesindeki Çizelge-8'de "*Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları*"nı ihlal edici bir durum oluşturmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi ve envanterlerin korunması gerekmektedir." denilmektedir.

KOSKİ'nin 31.01.2025 tarih ve E-92623187-220.01.99-94022 sayılı yazısında "Yapılan inceleme neticesinde taşınmaza yönelik imar planı değişikliği yapılmasında bir sakınca görülmemektedir." denilmektedir.

SELÇUKLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI'nin 28.01.2025 tarih ve E-62742837-115.01.99-7987 sayılı yazısında "İlçemiz, Horozluhan (Musallabağları) Mahallesi, 2772 ada, 69, 70 ve 71 parseller için hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapılmasında Belediyemizce sakınca bulunmamaktadır." Denilmektedir.

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu; Selçuklu İlçesi, Horozluhan (Tapu M.: Musalla Bağları) Mahallesi 2772 ada 69,70,71 sayılı taşınmazlar üzerinde, Kamu Hizmet Alanı, Otopark Alanı, Ticaret (T3) Alanı olarak yapılaşma koşulları ile birlikte düzenlenerek 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 9.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

8. ALAN FOTOĞRAFLARI



Şekil 10. Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü (Google Earth,2025)