



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
SELÇUKLU İLÇESİ
SARAYKÖY MAHALLESİ 46008 ADA 2 PARSEL VE ÇEVRESİNE
(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

2025

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	10
2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. MEVCUT HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	12
4. JEOLojİK DURUM.....	13
5. 1/1000 Ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	17
6. 1/1000 Ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	17
9. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAZİ FOTOĞRAFLARI	20

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanı Konumu.....	3
Şekil 2. Planlama Alanının Selçuklu İlçe Sınırları İçerisindeki Konumu.....	4
Şekil 3. Planlama Alanının Sarayköy Mahalle 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 Planı Değişikliğindeki Yeri	10
Şekil 8. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Yeri	11
Şekil 9. Planlama Alanına Konu Olan Taşınmazın Hâlihazır Mülkiyet Durumu	12
Şekil 10. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası.....	13
Şekil 11. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 1.Sayfa	14
Şekil 12. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 2.Sayfa	15
Şekil 13. Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 3.Sayfa	16
Şekil 14. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	19
Şekil 15. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf Buldur Haritası.....	20

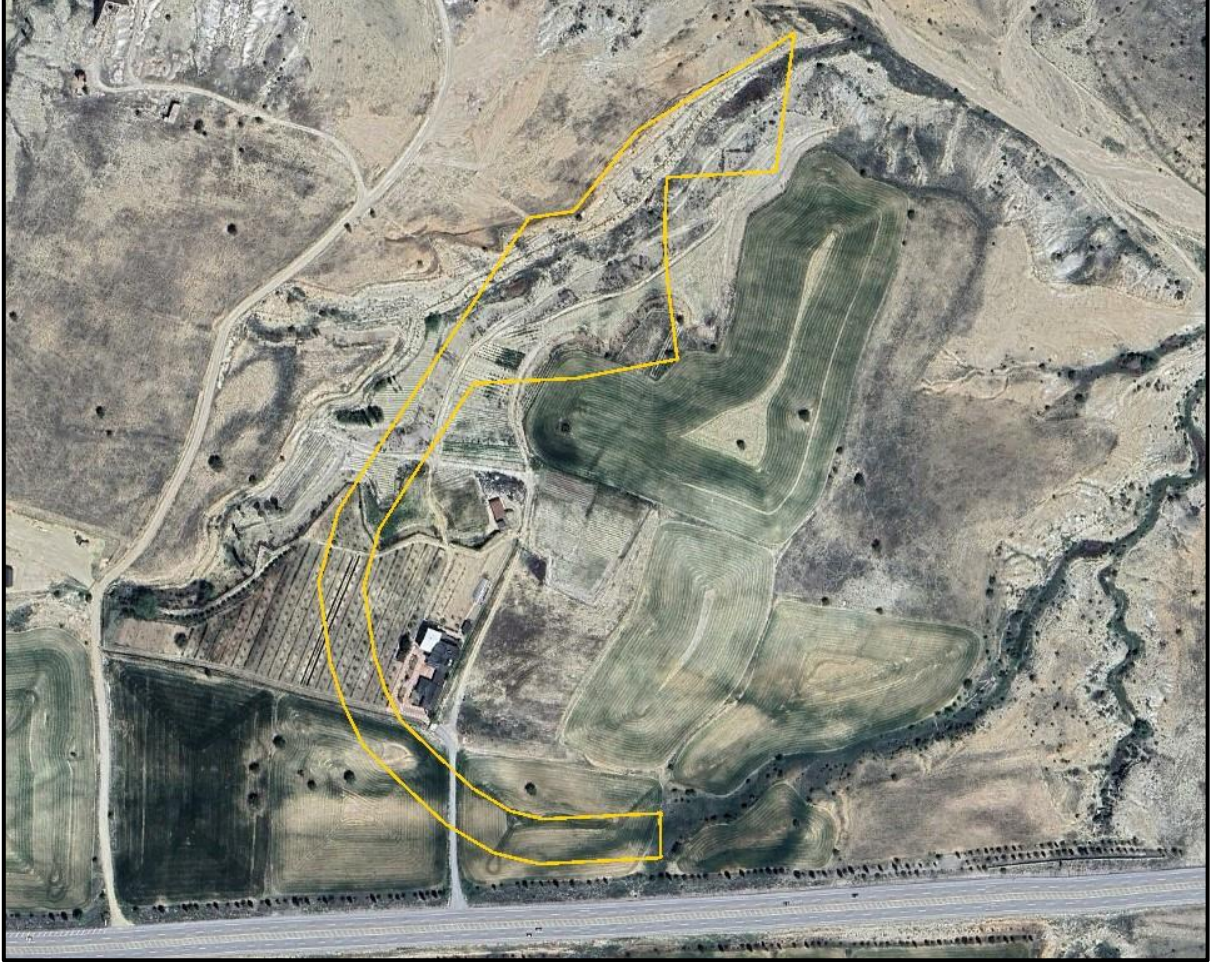
TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. Planlama Alanına İlişkin Mevcut Arazi Kullanım Tablosu.....	11
Tablo 2. Planlama Alanına İlişkin Öneri Arazi Kullanım Tablosu.....	19
Tablo 3. Planlama Alanına İlişkin Karşılaştırılmalı Arazi Kullanım Tablosu	19

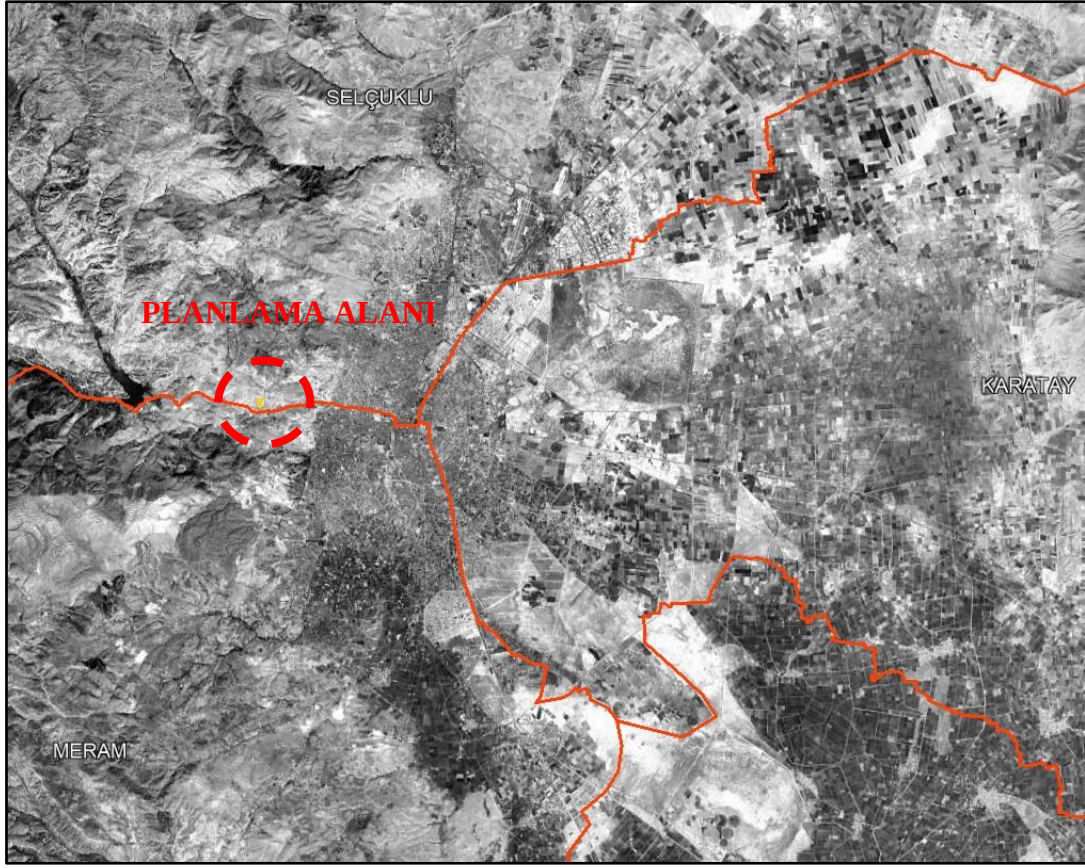
1. PLANLAMA ALANI

1.1. Konumu

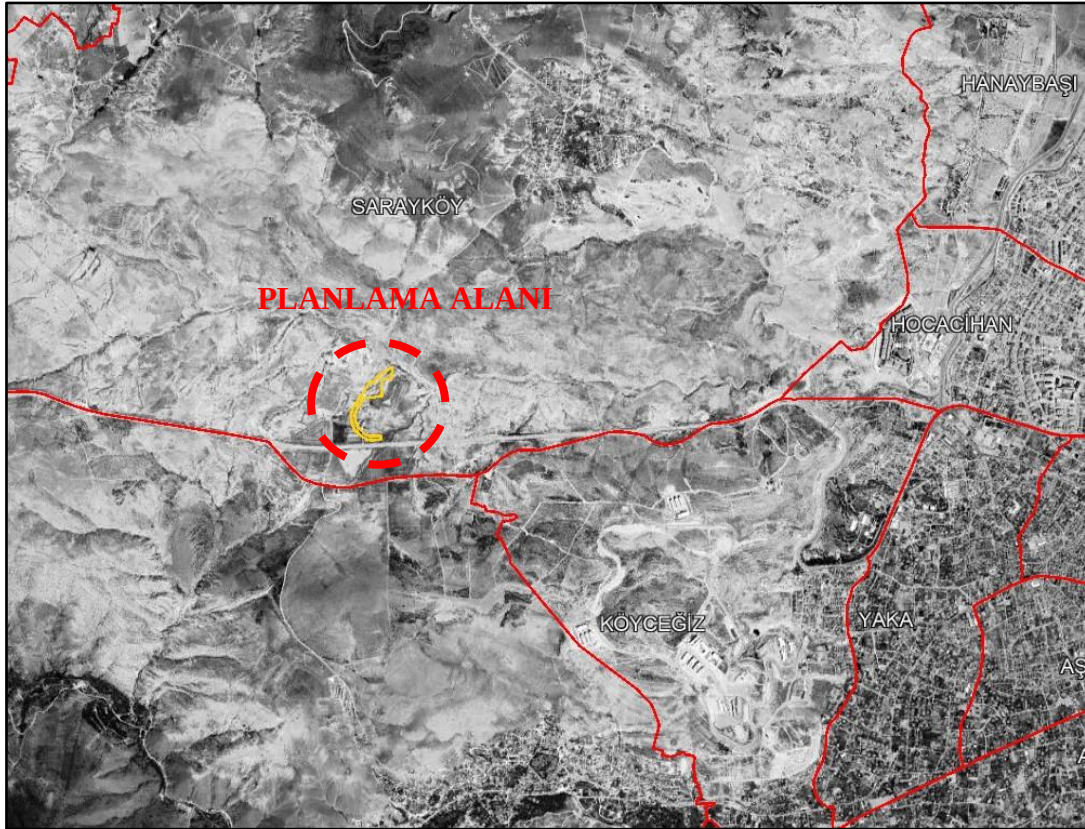
Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi'nin güneyinde bulunan yaklaşık 480 ha. Yüzölçümlü Rezerv Yapı Alanı'nda bulunan 46008 ada 2 parsel ve çevresini kapsamaktadır. Planlama alanı Konya Kent Merkezi'nin güney batısındadır.



Şekil 1. Planlama Alanı Konumu



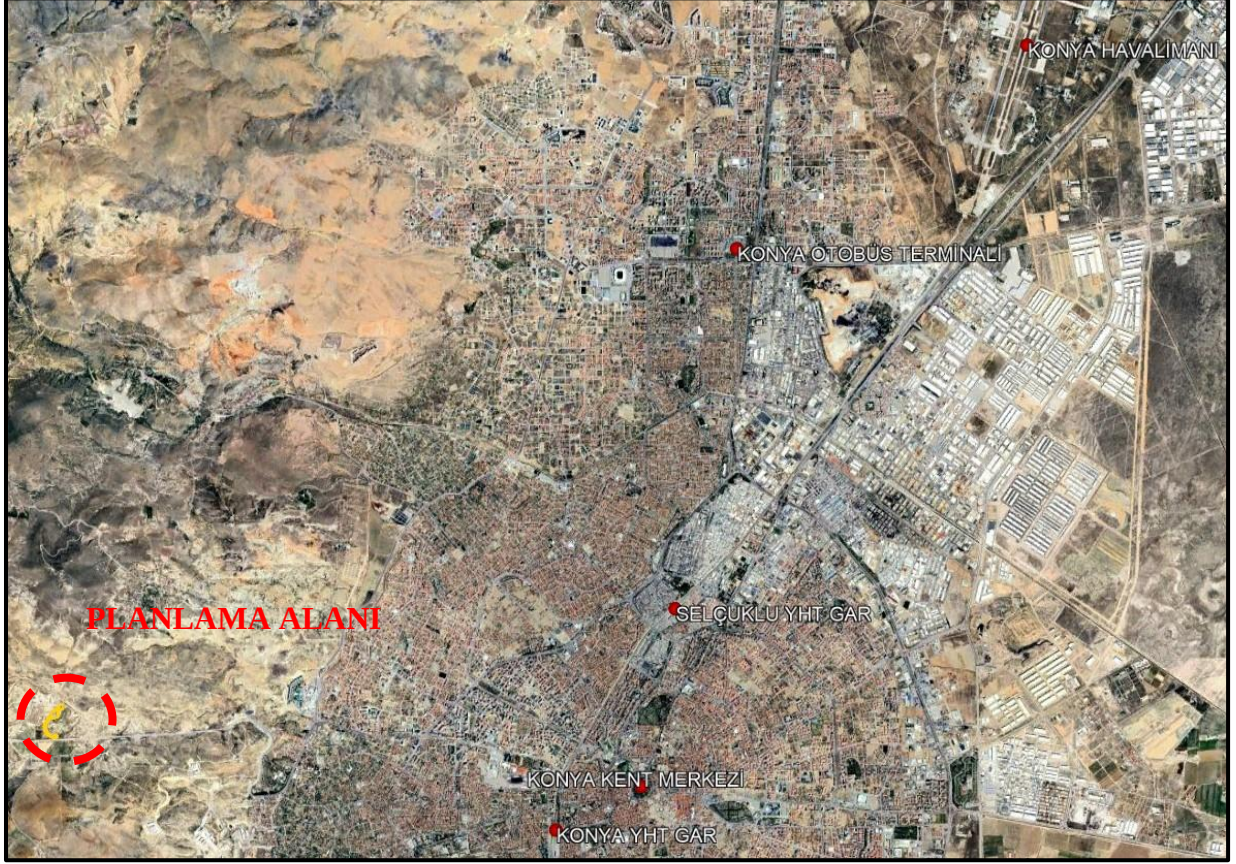
Şekil 2. Planlama Alanının Selçuklu İlçe Sınırları İçerisindeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanının Sarayköy Mahalle Sınırları İçerisindeki Konumu

1.2. Yakın Çevre İlişkisi

Planlama Alanı; Konya YHT Gar'a 8 km, Selçuklu YHT Gar'a 10 km, Konya Otobüs Terminali'ne 13 km ve Konya Havalimanı'na 19 km mesafede bulunmaktadır.



Şekil 4. Planlama Alanı Yakın Çevre Durumu

1.3. Alan Büyüklüğü

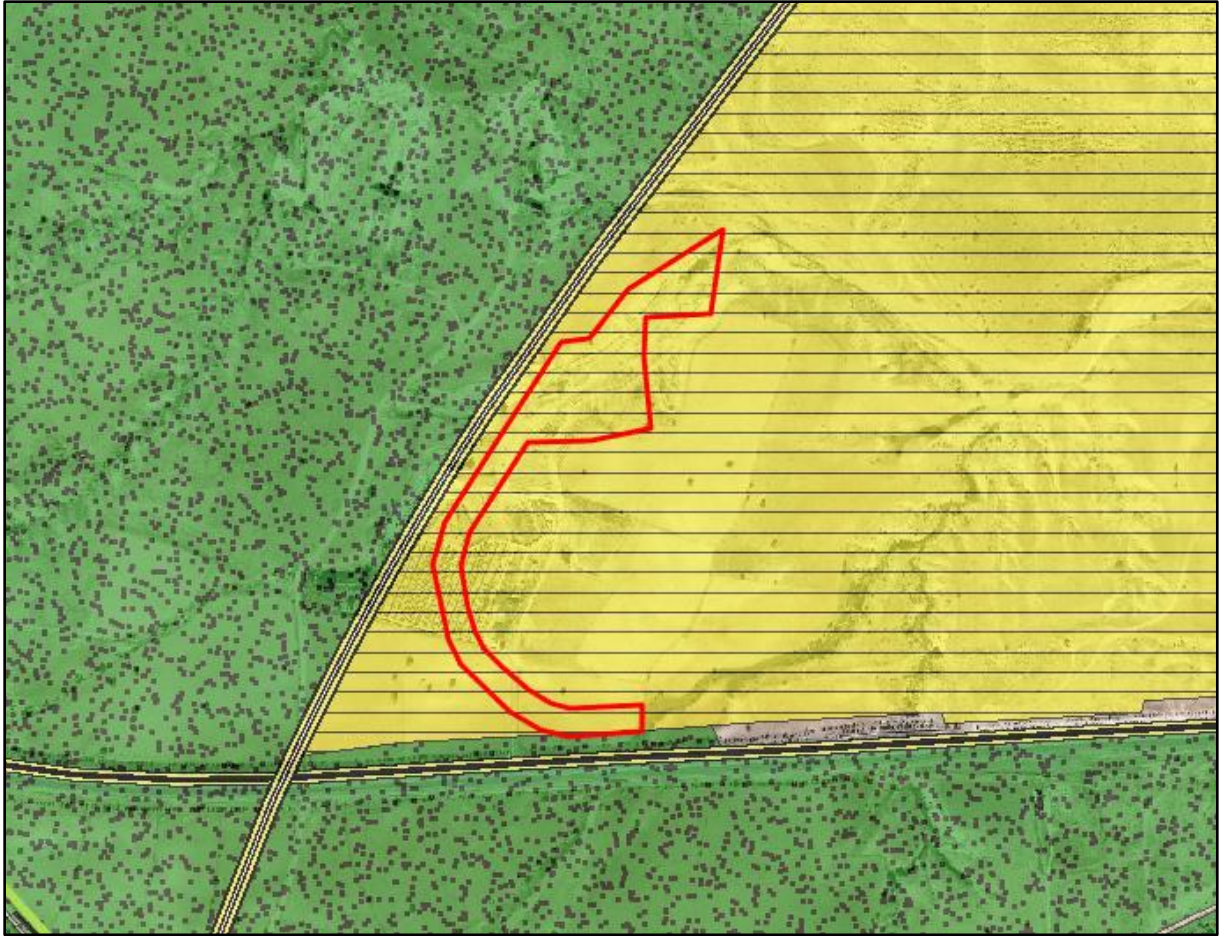
Planlama alanı büyüklüğü 30262.90 m² 'dir.

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

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi'nin güneyinde bulunan yaklaşık 480 ha. Yüzölçümlü Rezerv Yapı Alanı'nda bulunan 46008 ada 2 parsel ve çevresi mevcutta; 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 08.09.2023 tarihli Olur'u ile onaylanan Konya Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde “**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; “ *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.

Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan hükümleri ise;

“1. Bu planda kentsel meskun (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.” şeklindedir.

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

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi'nin güneyinde bulunan yaklaşık 480 ha. Yüzölçümlü Rezerv Yapı Alanı'nda bulunan 46008 ada 2 parsel ve çevresi mevcutta; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 05.06.2024 tarihinde NİP-421056367 plan numarası ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde; **“Park ve Yeşil Alan”** olarak planlanmıştır.



Şekil 6. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

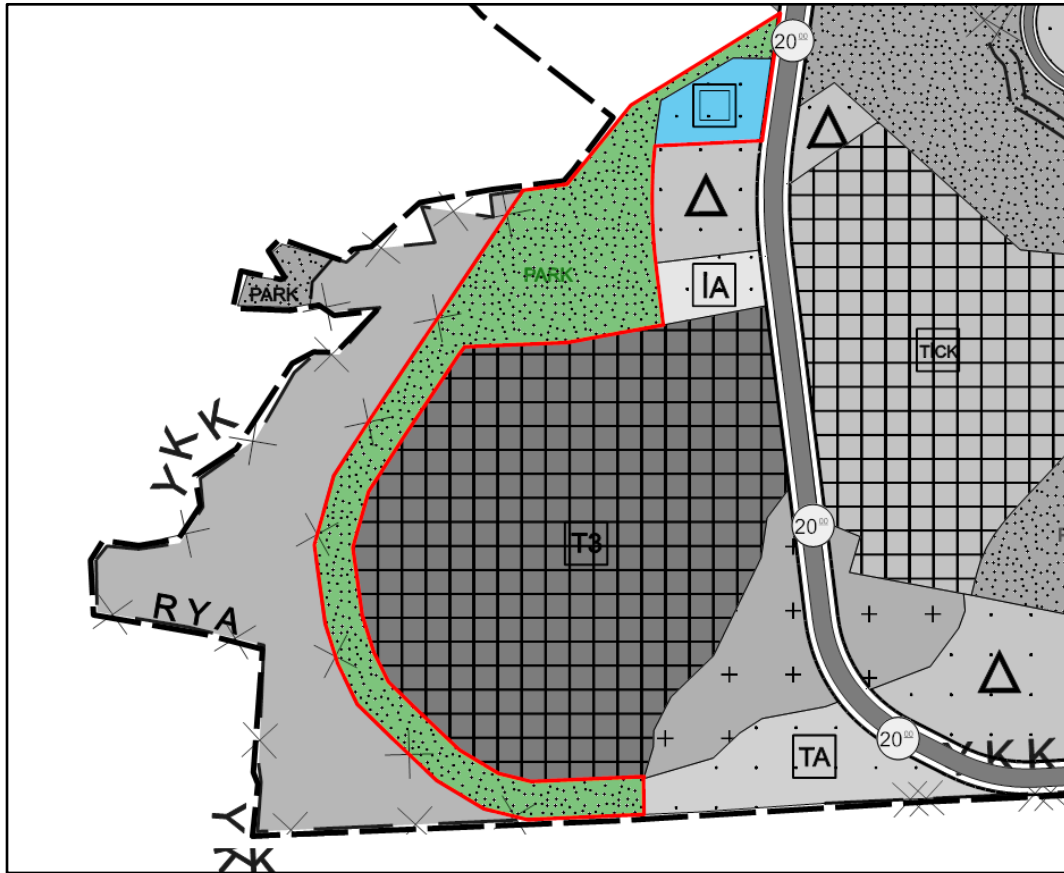
1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Açıklama Rapor'unda Park ve Yeşil Alanlar; *“Kentlerin içinde veya çevresinde yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinimlerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır.”* şeklinde tanımlanmıştır. 1/25.000 Ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Notları'nda Park ve Yeşil Alanlara

ilişkin; “3.5.1.1. Kentlerin içinde veya çevresinde yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinmelerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır. 3.5.1.2. Bu alanlarda bölge parkları, temalı parklar, botanik bahçeleri (Arboretum), doğal yaşam parkları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, açık ve kapalı spor alanları, rekreasyon alanları, piknik alanları düzenlenebilir.

3.5.1.3. Bu alanların kullanım türleri ve kısıtlı düzeyde tutulması esas olan yapılaşmalara ilişkin koşullar 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.” şeklinde hükümleri bulunmaktadır.

2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi’nin güneyinde bulunan yaklaşık 480 ha. Yüzölçümlü Rezerv Yapı Alanı’nda bulunan 46008 ada 2 parsel ve çevresi mevcutta; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 05.06.2024 tarihinde NİP-421056371 plan numarası ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’nde; “Sağlık Tesis Alanı ve Park” olarak planlanmıştır.



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

2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi'nin güneyinde bulunan yaklaşık 480 ha. Yüzölçümlü Rezerv Yapı Alanı'nda bulunan 46008 ada 2 parsel ve çevresi mevcutta; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 05.06.2024 tarihinde UİP-421056368 plan numarası ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde; **“Sağlık Tesis Alanı ve Park”** olarak planlanmıştır.



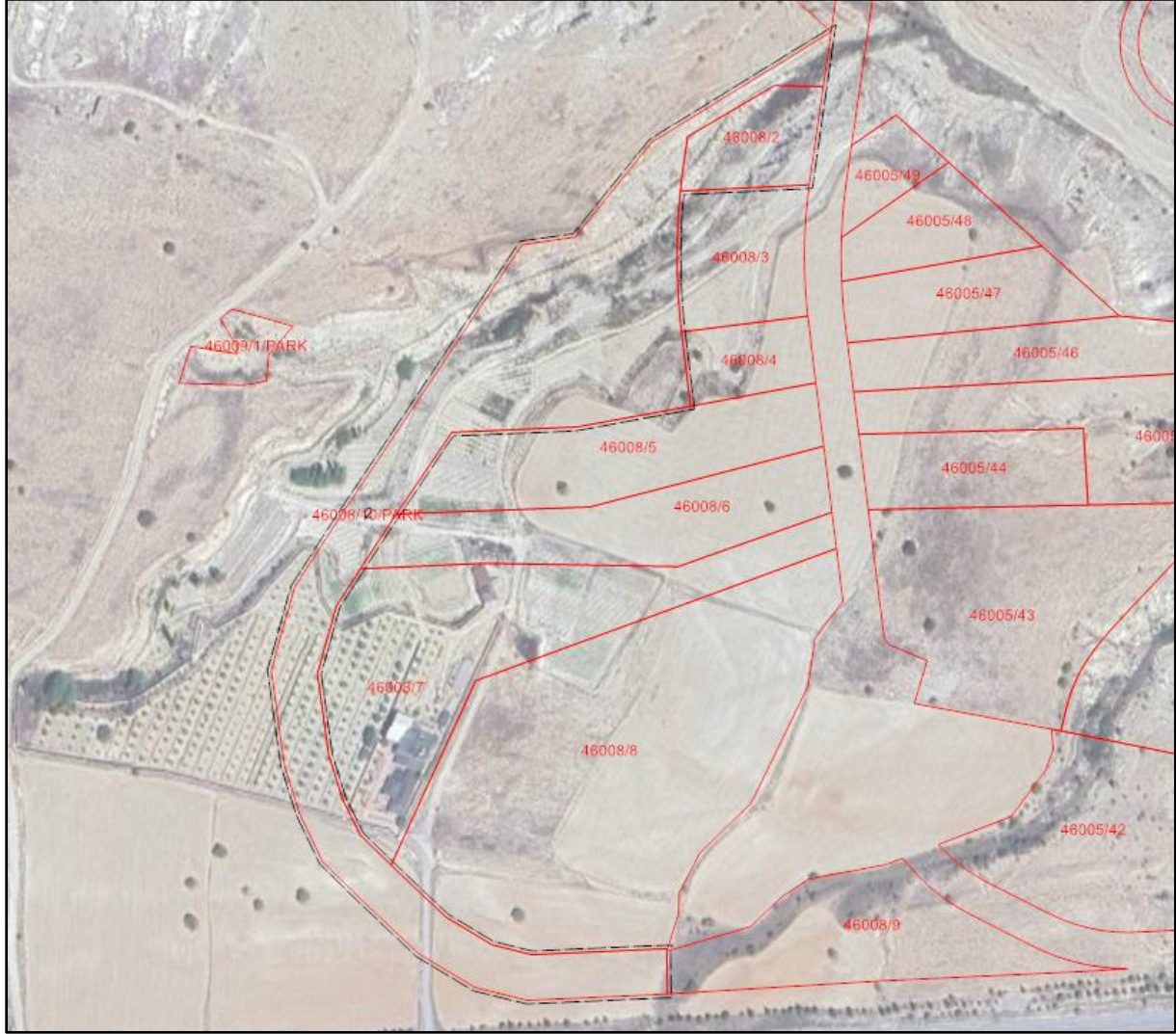
Şekil 8. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Yeri

KULLANIM ADI	MEVCUT DURUM(M2)
SAĞLIK TESİS ALANI	3,362.61
PARK	26900.29
TOPLAM	30,262.90

Tablo 1. Planlama Alanına İlişkin Mevcut Arazi Kullanım Tablosu

3. MEVCUT HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi'nin güneyinde bulunan yaklaşık 480 ha. Yüzölçümlü Rezerv Yapı Alanı'nda bulunan 46008 ada 2 parsel mevcutta arsa statüsünde olup, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir. Planlama alanının geri kalan kısmında herhangi bir kadastral bulunmamakta olup tescil harici alan vasfındadır.



Şekil 9. Planlama Alanına Konu Olan Taşınmazın Hâlihazır Mülkiyet Durumu

4. JEOLojİK DURUM

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi'nin güneyinde bulunan yaklaşık 480 ha. Yüzölçümlü Rezerv Yapı Alanı'nda bulunan 46008 ada 2 parsel ve çevresi; 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-2.3, ÖA-2.4 VE UOA-2.1 alanlarına isabet etmektedir.



Şekil 10. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Durum Haritası



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-2.3 (ÖA-2.3) : Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Dilekçi Formasyonu Marn Üyesine ait marn andezit, Dilekçi Formasyonu Ulumuhsine Üyesine ait killi kireçtaşı ve marn birimler ile dar bir alanda yayılım gösteren kuvaterner alüvyon birimlerin gözlendiği, eğimin % 0-10 ile %20-30 değiştiği alanlardır.

Tamamen-çok ayrılmış, çok kötü-kötü kaya kalitesine sahip çok kırıklı çatlaklı kaya parçalarının, kazılar sonucu ortaya çıkacak şev yüzeylerinde heyelan, kaya düşmesi şeklinde duraysızlıklara neden oluşabileceği düşünülen bu alanlar “**Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareketler) Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3)**” olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Projeye esas temel ve zemin etütlerinde kontrolsüz yapay dolgu kalınlıkları ve yayımları belirlenmelidir. İnşaat aşamasında, kontrolsüz yapay dolgular tamamen kaldırılmalıdır.
- Mevcut ve oluşturulacak kazı şevlerinde beklenen muhtemel stabilite sorunlarına yönelik palyelendirme, istinat duvarı vb. mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Projeye esas temel ve zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı kaya seviyeleri belirlenmelidir.
- Bina ve/veya yapı temelleri kaya birimlerin ayrılmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yapı yükleri, Dilekçi Formasyonu Ulumuhsine Üyesine ait kayaların ayrılmamış ve sağlam seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Yapılaşmaları etkileyecek kaya seviyelerinin yamaç boyu stabilite sorunları ve karstlaşma durumu ile yapı temellerinin oturacağı kaya seviyelerinin taşıma gücü parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde belirlenmeli, karşılaşılabilecek sorunlara yönelik gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- İnceleme alanını etkileyebilecek askıda, yarı askıda veya gömülü kayaların düşme tehlikesini ortadan kaldırmak için inşaat aşamasında gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırıcı önlemler inşaat aşamasında alınmalıdır.
- Çevre binaların, altyapıların ve yolların güvenliği alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Mevcut ve inşaat aşamasında ortaya çıkacak şevlerde stabilite sorununa neden olabilecek kaya parçaları uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Mevsimsel yağışlara bağlı olarak inceleme alanında oluşabilecek yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edici önlemler yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- Yine inceleme alanında dere yatağı bulunmamakla birlikte, aşırı yağışlara bağlı yamaç sellenmesine karşı DSİ görüşü alınmalı ve planlamada bu görüşe uyulmalıdır.

N-

Şekil 11.Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 1.Sayfa



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

- Erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye vb. şekilde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin, gözlemlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetlerden uzak durulmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı vb. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal vb.) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yeraltısuyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.3" sembolü ile gösterilmiştir.

Önemli Alanlar-2.4 (ÖA-2.4) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu

Alanlar



İnceleme alanında Dilekçi Formasyonu Ulumuhsine Üyesine ait killi kireçtaşlarının gözlemlendiği, eğimin % 0-5 alanlardır. Dilekçi Formasyonu Ulumuhsine Üyesine ait kaya birimler RQD ye göre "*Çok Kötü, Orta, İyi, Çok İyi*" ve "*Tamamen Ayrışmış, Çok Fazla Ayrışmış, Orta Derecede Ayrışmış, Az Ayrışmış, Ayrışmamış*" kaya, nokta yüklemeye göre "*çok düşük, düşük, orta, yüksek dayanımlı*" dayanımlı kaya grubundadır.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kireçtaşlarında meydana gelebilecek küçük ölçekli erime boşluklarına/karstik boşluklarına yönelik sorunların mühendislik önlemleri önlemleri ile önlenilebileceği düşünülen bu alanlar "**Önem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-2.4)**" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.

N.



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

- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye vb. şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
 - Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin, gözlemlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetlerden uzak durulmalıdır.
 - İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı vb. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal vb.) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
 - Yeraltısuyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
 - Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
 - İnceleme alanını etkileyebilecek askıda, yarı askıda veya gömülü kayaların düşme tehlikesini ortadan kaldırmak için inşaat aşamasında gerekli önlemler alınmalıdır.
 - Yüzey ve atık suların yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldıracı önlemler inşaat aşamasında alınmalıdır.
 - Çevre binaların, altyapıların ve yolların güvenliği alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
 - Mevcut ve inşaat aşamasında ortaya çıkacak şevlerde stabilite sorununa neden olabilecek kaya parçaları uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Bina ve/veya yapı temelleri kaya birimlerin ayırışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
 - Mevsimsel yağışlara bağlı olarak inceleme alanında oluşabilecek yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edici önlemler yapılaşma öncesi alınmalıdır.
 - Yine inceleme alanında dere yatağı bulunmamakla birlikte, aşırı yağışlara bağlı yamaç sellenmesine karşı DSİ görüşü alınmalı ve planlamada bu görüşe uyulmalıdır.
 - Zemin ve temel etüt çalışmalarında safatık projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.4" sembolü ile gösterilmiştir.

Uygun Olmayan Alanlar-2.1 (UOA-2.1) : Hevelan Riskli Bölgeler



İnceleme alanında Keçeli deresinin güney yamaçlarında akarsu aşındırma etkisine bağlı olarak oluşan yer yer 4-5 m.'yi bulan şevlerde gelişmesi muhtemel heyelan riskleri nedeniyle koridor halinde belirlenen alanlar ve inceleme alanı içerisinde maden ocağı olarak işaretlenen kısımlarda malzeme alımından dolayı ortaya çıkan yüksek şevlerde ve göl kenarı çökeltilerine ait çakıl, kum, silt ve kil birimlerde stabilite sorunu yaşanabilecek alanlar "Uygun Olmayan Alan-2.1" olarak değerlendirilmiştir. Planlamada dere yatakları ile birlikte ıslah projeleri geliştirilmelidir.

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "UOA-2.1" sembolü ile gösterilmiştir.

Şekil 13.Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu 3.Sayfa

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi'nin güneyinde bulunan yaklaşık 480 ha. Yüzölçümlü Rezerv Yapı Alanı'nda bulunan 46008 ada 2 parsel ve çevresine ilişkin teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin gerekçesi; mevcut imar planına esas oluşturulan parsellerin verimli olarak kullanılması adına birden fazla taşıt yolundan cephe almasının sağlanmasıdır.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanına konu olan alan; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi'nin güneyinde bulunan yaklaşık 480 ha. Yüzölçümlü Rezerv Yapı Alanı'nda bulunan 46008 ada 2 parsel ve çevresinde; arka cephesinden 10 metrelik taşıt yolu planlanmış, 46008 ada 2 parselde bulunan Sağlık Tesis Alanı yeniden düzenlenmiş ve plan notları eklenmiştir. Plan notları ise;

"1.İmar planında ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda başta; "Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi Güneyinde Bulunan Yaklaşık 480 Ha. Yüzölçümlü Rezerv Yapı Alanındaki 466 Ha.'lık Planlama Alanına İlişkin İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" plan notları, 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.Parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

10.Planlama alanı içerisinde, ihtiyaç duyulması halinde, tüm imar ada/parselleri içerisinde, plan değişikliği yapılmaksızın teknik altyapı alanları yapılabilir ve vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Bu alanlarda; trafo, telekom yapıları, santral binaları vb. kullanımlar yer alabilir. İmar ada/parsellerinin yola cephesi olmayan bölümlerinde, yapılması gerekli görülen teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre belirlenir.” şeklindedir.

KULLANIM ADI	ÖNERİ DURUM(M2)
SAĞLIK TESİS ALANI	3,362.61
PARK	18615.48
TAŞIT YOLU	8284.81
TOPLAM	30,262.90

KULLANIM ADI	MEVCUT DURUM(M2)	ÖNERİ DURUM(M2)
SAĞLIK TESİS ALANI	3,362.61	3,362.61
PARK	26900.29	18615.48
TAŞIT YOLU	0	8284.81
TOPLAM	30,262.90	30,262.90

SAYFA 19 / 22

9. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAZİ FOTOĞRAFLARI



Şekil 15. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf Buldur Haritası

