



KONYA

SELÇUKLU İLÇESİ

YUKARIPINARBAŞI 29974 ADA 2 PARSEL
REZERV YAPI ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YERİ	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	MEVCUT PLAN KARARLARI.....	10
6.1	MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	10
6.2	MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
7	NÜFUS	12
8	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	13
9	PLANLAMA KARARLARI	19
9.1	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	19
9.2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	19

ŞEKİLLER

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu	3
Şekil 2 Konya Rüzgar Gülü	5
Şekil 3 Jeolojik Açından 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 Mevcut Nazım İmar Planı	10
Şekil 7 Mevcut Uygulama İmar Planı	11
Şekil 8 BOTAŞ Doğalgaz Boru Hattı.....	15
Şekil 9 Enerji Nakil Hatları	17
Şekil 10 İmar Planı Değişikliği.....	20

1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YERİ

Uygulama imar planı değişikliğine konu olan alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca 29.06.2018 tarihli Bakan Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş sınırlar içinde yer almaktadır. Toplam büyüklüğü tapu kayıtlarına göre yaklaşık 317,47 hektar olan Rezerv Yapı Alanının nazım imar planı ve uygulama imar planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Plan değişikliğinin yapılmış olduğu Rezerv Yapı Alanı, Konya kent merkezinin ve Konya Havaalanının kuzeyinde, Konya kent merkezine yaklaşık 21 km uzaklıkta yer almaktadır. Rezerv Yapı Alanı ilan edilen bölge Konya-Ankara karayolundan ayrılan, Aşağıpınarbaşı ve Yukarıpınarbaşı mahallelerine erişim sağlayan yol bağlantısının Konya-Ankara Hızlı Tren Hattı ile kesiştiği bölgede konumlanmıştır. Demiryolu hattının batısında Yukarıpınarbaşı ve Aşağıpınarbaşı mahallelerinin yerleşik alanları yer alırken, demiryolu hattının doğusunda ise Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş olan parseller yer almaktadır.

Rezerv Yapı Alanı ilan edilen parsellerin doğusunda, Konya-Ankara karayoluna cepheli konumda ASELSAN Konya tesisleri yer alırken, alanın Konya Organize Sanayi Bölgesi'ne uzaklığı ise yaklaşık 5 km'dir.

Şekil 1 Plan Değişikliği Alanının Konumu



Kaynak: Bing, 2021

2 İDARİ YAPI

Plan değişikliğine konu olan Rezerv Yapı 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.

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 (Kavana) 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, “İconium” 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.

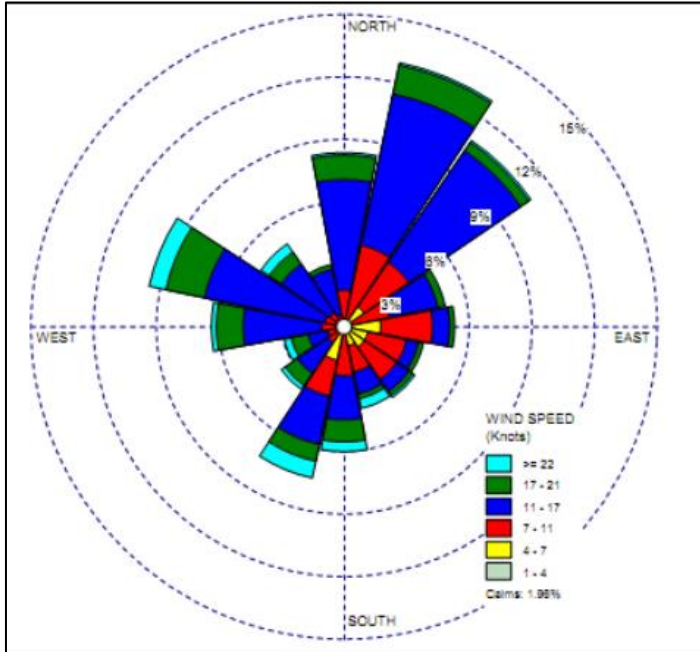
4 DOĞAL YAPI

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 Gücü



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 değerin 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

Plan değişikliği çalışmasına konu olan alanların topoğrafik yapısına bakıldığında, alanda eğim bulunmadığı, alanın tamamının 100 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, plan değişikliği alanı ve çevresinde kalan alanlarda 4 farklı önlemleri alan türü belirlenmiştir. Bunlar;

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

Ancak, rezerv yapı alanı genelinde ve plan değişikliğine konu olan alanın tümüyle “Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” arasında yer aldığı görülür.

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

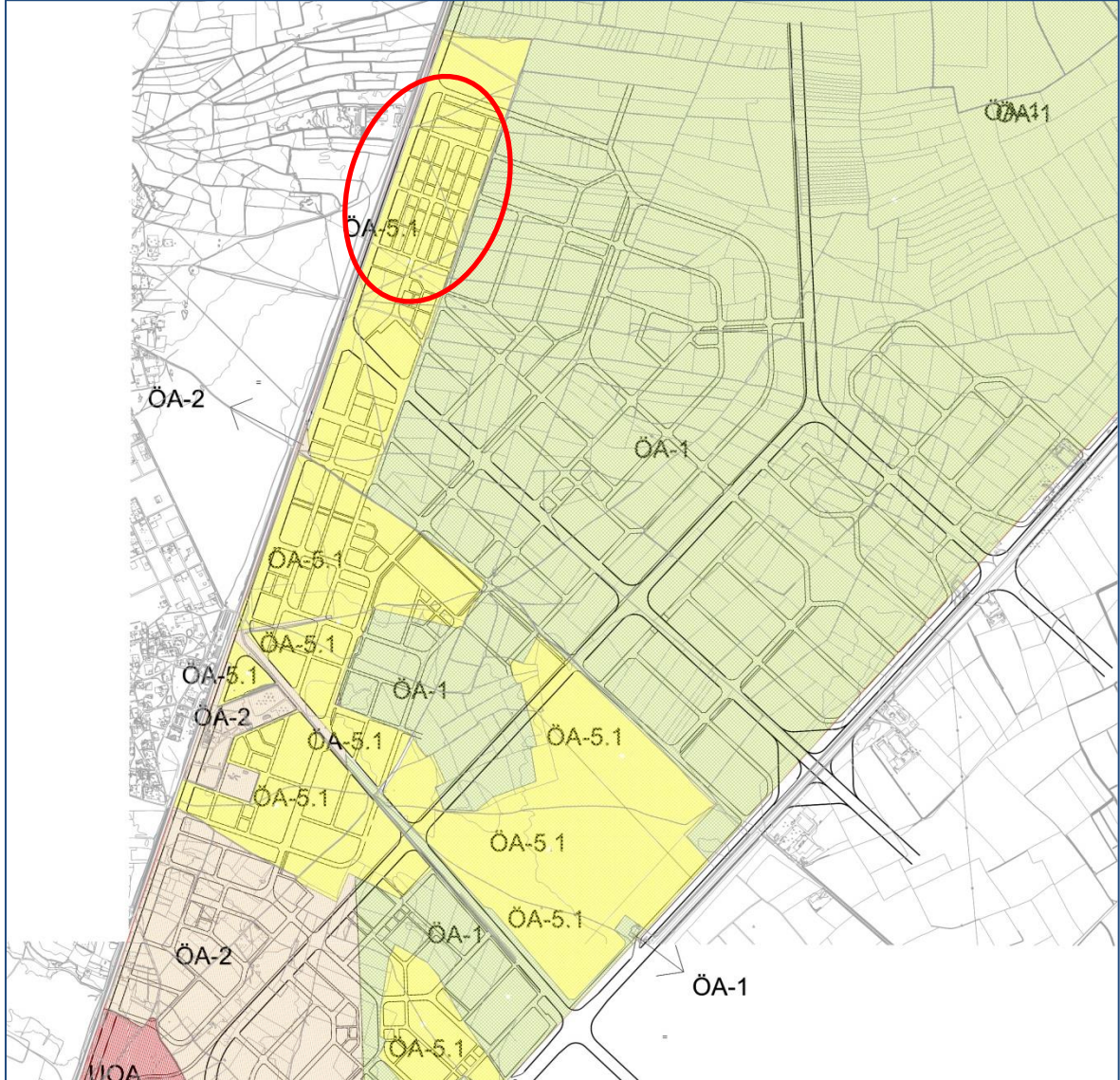
Planlama alanı sınırları içinde belirlenen yerleşime uygunluk durumu Şekil 3’de gösterilirken, bu alanlara ilişkin değerlendirmeler ve alınması gerekli önlemler aşağıda başlıklar halinde verilmiştir.

Önlemleri 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 sınırlama analizleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı jeolojik birimlerin şişme, oturma, taşıma gücü ve sınırlama 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 Açidan Yerleşime Uygunluk Durumu



Kaynak: Konya Büyükşehir Belediyesi

5 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

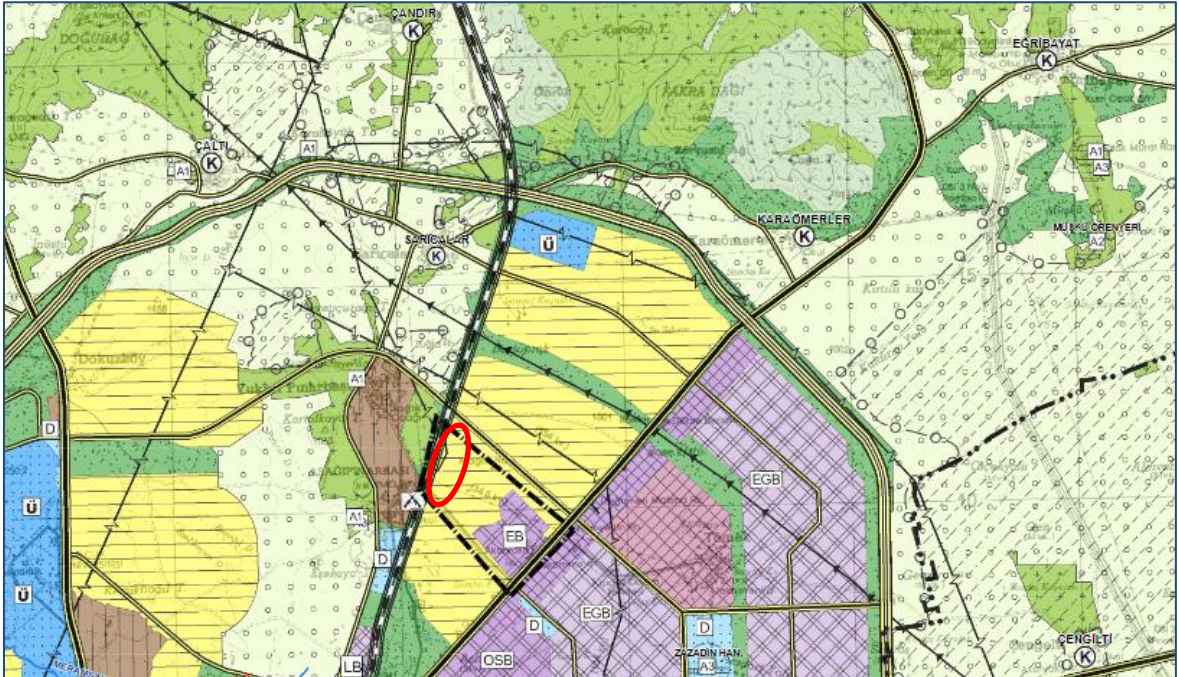
Plan değişikliğine konu olan ve Konya İli, Selçuklu İlçesinde bulunan Rezerv Yapı Alanında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları açısından belirleyici olan iki farklı üst ölçekli planlama çalışması bulunmaktadır. Bunlardan ilki, Çevre ve Şehircilik 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

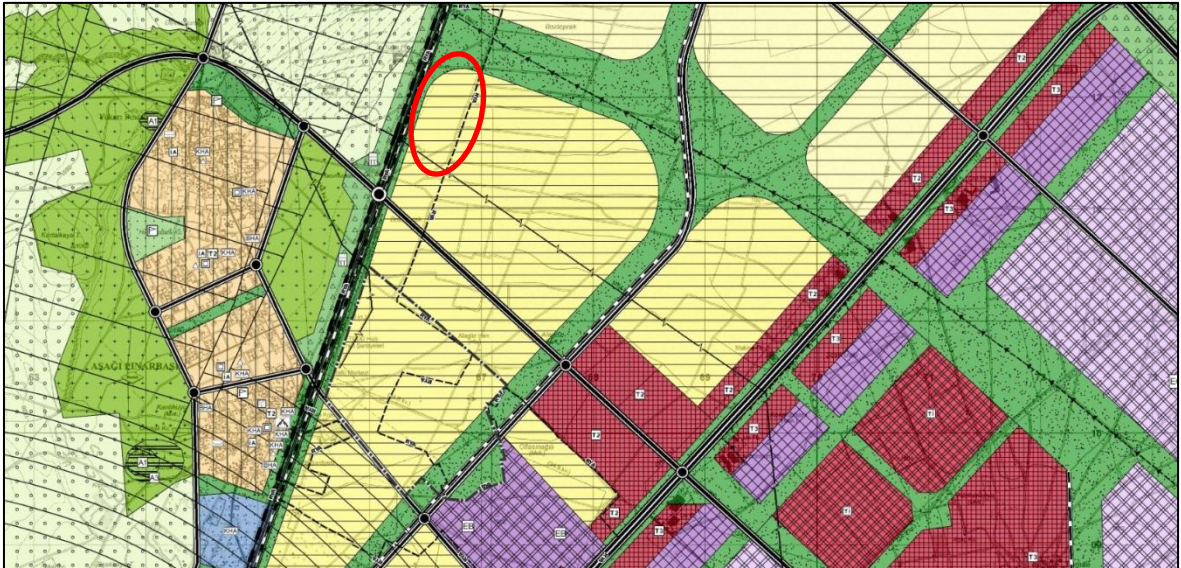
Konya il sınırları içinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda, İl genelinde Konya Büyükşehir Belediyesi'nin yetkili olduğu tüm alanlara yönelik 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 6 farklı bölge halinde hazırlanarak onaylanmıştır. Rezerv Yapı Alanı, Konya Merkez Kenti oluşturan 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 alanlara yönelik planlama çalışmasının başladığı dönemde 1/25.000 ölçekli Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında, konut alanı ve belediye hizmet alanı olarak düzenlenmiş olan alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile eş zamanlı onaylanmak üzere, rezerv yapı alanı ilan gerekçesine uygun biçimde plan değişikliği yapılmış ve alanın tamamı konut alanı haline getirilmiştir. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 23.12.2021 tarih ve 2558305 sayılı olur ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

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



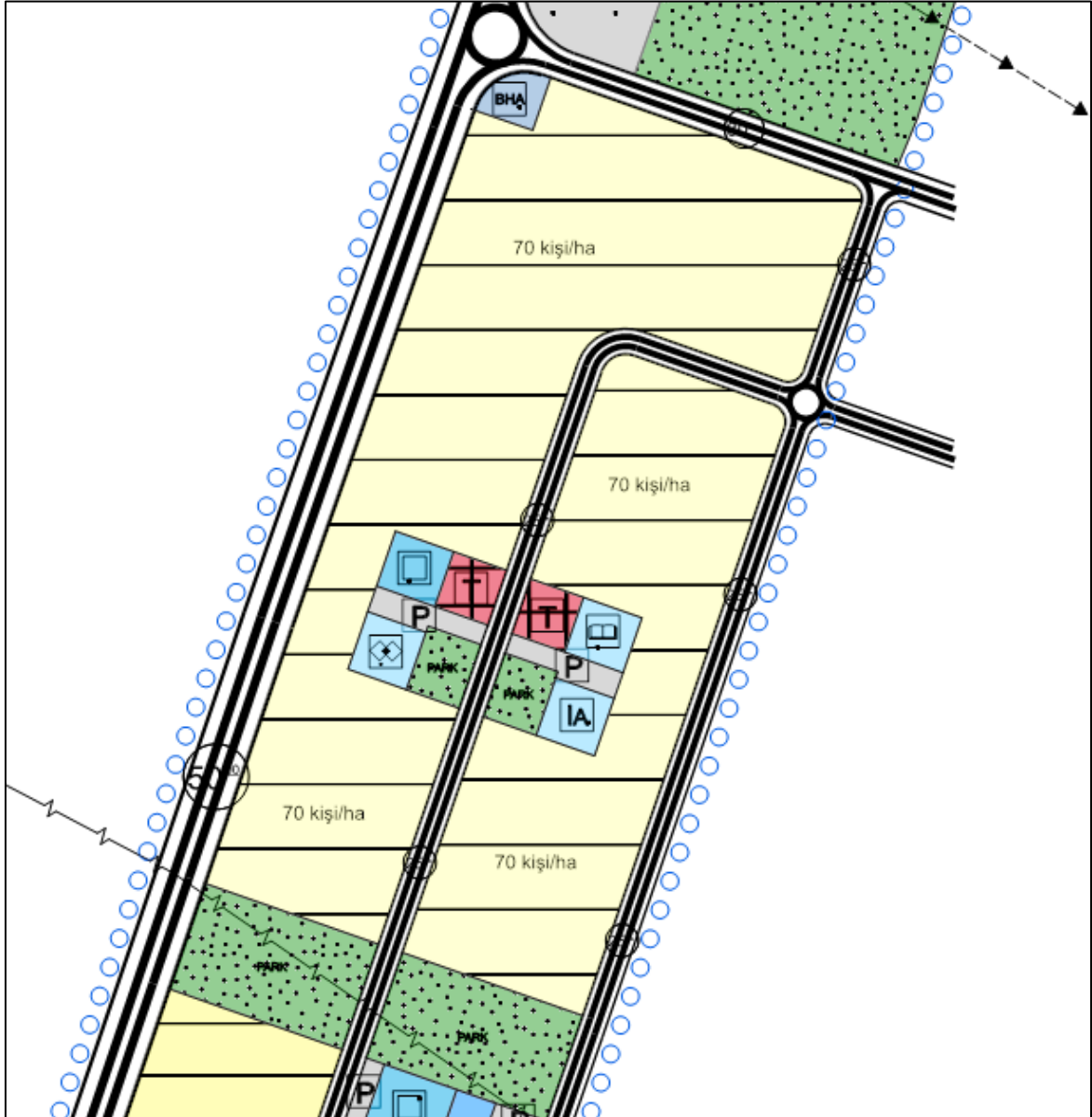
Kaynak: Konya Büyükşehir Belediyesi, 2021

6 MEVCUT PLAN KARARLARI

6.1 MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu olan alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış olan Rezerv Yapı Alanı nazım imar planının kuzey kesiminde, Yukarıpınarbaşı 29974 ada 2 parsel içinde kalan bölümde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alanlar mevcut nazım imar planında düşük yoğunluklu (70 kişi/ha) konut yapılaşması için düzenlenmiş olan bölümden oluşmaktadır. Nazım imar planında konut alanlarının merkezi bir noktasında ticaret alanı, sağlık tesisi, cami, sosyal ve kültürel tesis alanı düzenlemeleri de yer almaktadır. Alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 23.12.2021 tarih ve 2558305 sayılı olur ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Şekil 6 Mevcut Nazım İmar Planı



6.2 MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu olan alanlar mevcut uygulama imar planında tek katlı, bahçeli kırsal konut gelişme alanları olarak planlanmıştır. Emsal 0.10 olarak belirlenirken, yapı adaları 500, 750 ve 1000 m² büyüklükte parseller oluşturulacak biçimde tasarlanmıştır. 285.185 m² konut alanı düzenlemesinin yapıldığı bölgede 421 konut parselinde toplam 1465 kişinin yaşaması öngörülmüştür. Bölgede yaşayacak nüfusun sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının bir bölümü alan içinde karşılanırken, eğitim tesisleri için bölgenin güney sınırında, diğer konut alanlarına bitişik konumda alan düzenlemeleri yapılmıştır. Alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 23.12.2021 tarih ve 2558305 sayılı olur ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Şekil 7 Mevcut Uygulama İmar Planı



7 NÜFUS

Plan değişikliği 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.

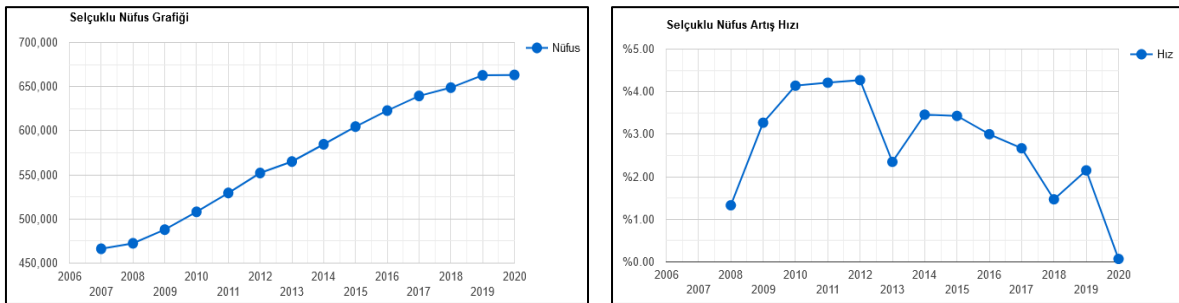
Tablo 1 Konya İli ve Selçuklu İlçesi Nüfus Gelişimi

	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.

Grafik 1 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.

8 KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması yürütülen Rezerv Yapı Alanı ve çevresinde, üst ölçekli planda gelişme konut alanı olarak tanımlanmış bölgelerin planlanmasına yönelik çalışma yapılması öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş talep edilmiştir. Alınan kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda özetlenerek verilmiştir.

1- BOTAŞ Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü tarafından verilmiş olan görüş yazısında (Ek-1); Planlama çalışması yapılacak bölgeden mevcut 40” çapındaki Konya-Isparta Doğal Gaz İletim Boru Hattının (DGİBH) geçtiği belirtilmiş ve *“Resmi Gazete’nin 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı nüshasında yayımlanan ‘BOTAŞ Hem 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”* denilmiştir.

Bunun yanında DGİBH çevresindeki yapılaşmalar ve kullanımlara ilişkin aşağıda yer verilen bilgiler dikkate alınarak planlama yapılması istenmiştir.

- DGİBH güzergâhında kazı yapılmaması, 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise ilgili Şube Müdürlüğümüzle irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması,
- 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,
- 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,
- Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına minimum yaklaşıma mesafesi 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi (içerisinde suni ve/veya hayvansal gübre bulunan binalar dahil),
- 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,
- DGİBH boyunca Kuruluşumuz adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması,

- DĞİBH ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DĞİBH güzergâhının boş bırakılarak Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmesi ve üzerinin açık tutulması,
- DĞİBH güzergâh şeridi üzerinde boru hattına zarar verecek şekilde her türlü ağaç ve köklü bitki dikilmemesi,
- Tesislere olan yaklaşım mesafesi için; yapılacak projenin içeriğine göre yaklaşım mesafelerinin aşağıda verilen tabloya göre belirlenmesi,

**DOĞAL GAZ VE HAM PETROL BORU HATTINA AİT TESİSLERİN DİĞER
TESİSLERE OLAN EMNİYET MESAFELERİ TABLOSU**

Boru Hattına Ait Tesisler (1)	Emniyet Mesafeleri (Metre)				
	Konut ve Kentsel Yapılar (okul, cami, hastahane vb toplu yaşam alanları) (2)	Karayolu ve Raylı Tesis Geçişleri (3)	Altyapı Tesisleri (su ve kanalizasyon) (4)	Endüstri Bölgeleri, Serbest Bölgeler, OSB ve Küçük Sanayi Siteleri (5)	Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, aşındırıcı maddelerin üretimi, kullanılması ve depolanmasına ait tesisler, doğal gaz çevrim santralleri ve Akaryakıt/LPG/CN G İstasyonları vb (6)
Kompresör İstasyonu, Pompa İstasyonu Ana Ölçüm İstasyonu,	200	200	100	200	200
Hat Vanası ve Pig İstasyonu	100	100	50	50	100
RM/A İstasyonu	100	100	50	50	100
RM/B İstasyonu	20	20	20	50	50
Yukarıda Belirtilen Mesafelerin Ölçümleri, 1. Sütun: Tesisin Tehlikeli Alan Sınıflandırma Planlarında belirtilen Zone 0 Tehlike Bölgesi sınırından, 2. Sütun: Ana Bina duvarının dış cidarından, 3. Sütun: Yol/Ray platformunun orta ekseninden, 4. Sütun: Altyapı tesisinin orta ekseninden, 5. Sütun: Bölge sınırları içerisindeki 2, 3, 4, 6 numaralı sütunlarda belirtilen tesislerin en yakın sınırına kadar, 6. Sütun: En yakın tehlikeli madde bulunan/işlenen tank/ekipmanın Zone 0 Tehlike Bölgesi sınırından 1, 2, 3, 4 numaralı sütunlarda belirtilen tesis sınırlarına kadar, ölçülen mesafelerdir. Dinamit, anfo gibi patlayıcı maddeler ile yapılacak patlatmalar için Yönetmeliğin 7 nci maddesinin onbirinci fıkrasında belirtilen hükümler geçerlidir. Bu mesafeler BOTAŞ 'ın öngördüğü önlemler, çevresel yoğunluk ve risk yaratma olasılığı dikkate alınarak azaltılabilir. Ancak her koşulda tesis dışını çevreleyen tel fens ile diğer tesisler arası mesafe RM/B İstasyonlarında 10 m.den, diğer tesislerde ise 20 m. den daha az yapılamaz.					

Şekil 8 BOTAŞ Doğalgaz Boru Hattı



Kaynak: BOTAŞ

2- TCDD 7. Bölge Müdürlüğü tarafından verilmiş görüş (Ek-2) yazısında; İmar planı yapılmak istenen alanın Eskişehir-Konya hattında demiryolu mülkiyet sınırına bitişik olduğu, söz konusu bölgede hızlı tren hattının bulunduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda yapılacak çalışmada TCDD mülkiyet sınırlarının korunması istenmiş, imar planında demiryolu koridor genişliğinin 50 metreden az olduğu kısımlarda koridor genişliğinin 50 metreye tamamlanması (25 metre sağda, 25 metre solda), buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından 10 metrelik servis yolu planlanması, servis yolu planlanmayan demiryolu hattı tarafında 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması, demiryolu koridor genişliğinin 50 metreden fazla olduğu kısımlarda 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması istenmiştir. Bunun yanında;

- TCDD mülkiyet sınırları içindeki taşınmazların 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 imalat projeleri, istimlak ile sinyalizasyon ve elektrifikasyon gabari kriterlerine uygun olarak yapılması,
- Konya-Aksaray Hızlı Tren Projesinin henüz onaylanmamış kamulaştırma planı bulunmakta olup, yazı ekinde gönderilen projenin dikkate alınması, talep edilmiştir.

3- TEİAŞ 9. Bölge Müdürlüğü tarafından verilmiş görüş (Ek-3) yazısında; Planlama çalışması yapılan alan sınırları içinde enerji nakil hatlarının bulunduğu belirtilmiş ve bu hatların bulunduğu güzergâhlarda;

- 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu 8. Madde hükmü gereği TEİAŞ Genel Müdürlüğü kurumsal hak ve menfaatinin korunması, hukuki anlaşmazlık doğuracak uygulamalardan kaçınılması,
- 30.11.2000 tarih, 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği (EKAT) hükümlerine uyulması, EKAT 7. Bölüm 59, 60, 61 ve 62. Madde işletme güvenliği hükümleri gereği can ve mal güvenliğinin öncelikle tesis edilmesi,
- EKAT 6. Bölüm 46. Madde (a) bendi Çizelge No:8 “Hava Hattı İletkenlerinin En Büyük Salgı Durumunda Üzerinden Geçtikleri Yerlere Olan En Küçük Düşey Uzaklıkları” hükmü gereği yapı yükseklik değerlerinde yapılar üzerindeki her türlü makine, teçhizat, anten vb. yükseklikleri dahil olmak üzere iletkenlerin salınımında bulunduğu zemine en yakın noktasına irtifak alan sınırları dahilinde 154 kV Gerilim Grubu EİH tesisinde +5 metre ve 380 kV Gerilim Grubu EİH tesisinde +9 metre düşey yaklaşım mesafesi değerine uyulması istenmiştir.

Şekil 9 Enerji Nakil Hatları



Kaynak: TEİAŞ

- 4- **MEDAŞ Meram Elektrik Dağıtım A.Ş.** tarafından verilmiş olan görüş (**Ek-4**) yazısında; 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 oluşturulmaması istenmiştir.
- 5- **DSİ Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü** tarafından verilmiş olan görüş (**Ek-5**) yazısında; planlama çalışması için görüş istenen alanın bir kısmının (**Rezerv Yapı Alanı dışında**) Sarıcalar 1. Ve 2. Kısım YAS sulama sahasında kaldığı ve alan içinde DSİ tarafından YAS Arama-Kullanma Belgeleri verilen mevcut tarımsal sulama amaçlı vatandaş kuyularının yer aldığı belirtilmiştir. Yazıda ayrıca, imar planı aşamasında 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 zararın tazmin edileceği taahhüt edilmelidir denilmiştir.
- 6- **İl Tarım ve Orman Müdürlüğü** tarafından verilmiş olan görüş (**Ek-6**) yazısında; “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 incelenmiş, Toprak Koruma Kurulunun 25/10/2019 tarih ve 21. maddesinde oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Nihai kararın verilebilmesi için Kamu Yararı Kararına ihtiyaç bulunmaktadır” denilmiştir.
- 7- **Karayolları Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü** tarafından verilmiş olan görüş (**Ek-7**) yazısında; Planlama alanının (**Rezerv Yapı Alanı dışında**) bir bölümünün 715-03 KGM Kontrol Kesim numaralı Devlet Yolu ve Konya Çevre Yolu güzergâhlarında kaldığı belirtilmiş ve bu yollara ait kamulaştırma planları yazı eki olarak iletilmiştir. Yazıda, imar planı çalışmaları sırasında kamulaştırma sınırların uyulması, koridor içerisinde toplayıcı yol oluşturulmaması, hazırlanacak olan imar planı taslak çalışmasının kurum görüşü alınmak üzere gönderilmesi istenmiştir.

9 PLANLAMA KARARLARI

9.1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Rezerv Yapı Alanı içinde kalan alanların bir bölümü 6 katlı kentsel konutların yapılması, bir bölümü ise tek katlı, bahçeli kırsal konutların yapılmasına yönelik planlanmıştır. Ancak, Konya kent merkezine yakın konumda alternatif kırsal konut gelişme alanlarının oluşturulması ve alana yakın mevcut kırsal yerleşmelerin planlı gelişme alanlarının yeterli olması dikkate alınarak değişiklik yapılması gündeme gelmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda, planlama çalışmasına konu olan rezerv yapı alanı içinde kentsel konut alanlarına yönelik talebin özellikle ASELSAN Tesisleri ve Konya Organize Sanayi Bölgesi çalışanlarının konut talebi nedeniyle arttığı tespit edilmiştir.

Alana yakın çalışma alanlarından kaynaklı, erişimi kolay yeni konut alanı taleplerinin karşılanması amacıyla ve Konya kent içinde dönüşüme yönelik çalışmaların kolaylaştırılması amacıyla tek katlı konut alanlarının bulunduğu bölümde değişiklik yapılması gündeme gelmiştir. Bu kapsamda, bu alanların bitişik konumdaki alanlar ile aynı nitelikte yapılaşma koşullarına sahip (Blok nizam 6 kat, Emsal=1.00) konut alanlarına dönüştürülmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

9.2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliği sonucunda; Nazım İmar Planında Düşük Yoğunlukta olan konut alanları Orta Yoğunlukta Konut Gelişme Alanı olarak değiştirilirken, uygulama imar planında 6 katlı blokların yapılabileceği konut alanları için Emsal=1.00 olarak belirlenmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda, mevcut durumda 285135 m² olan konut alanı 77162 m² azaltılarak 207973 m²'ye indirilmiş, ancak konut alanı nüfus kapasitesi 1465 kişiden 5022 kişiye çıkarılmıştır. Alanda değişiklik sonucunda artan nüfus büyüklüğü 3557 kişi olarak hesaplanmıştır. Yapılan hesaplamada ortalama konut büyüklüğü 135 m², ortalama hane büyüklüğü 2022 yılı Konya ortalaması olan 3.26 olarak kabul edilmiştir.

Plan değişikliği ile gerçekleşen artış dikkate alınarak, plan değişikliği sınırları içinde var olan sosyal teknik altyapı alanları (sağlık tesisi, sosyal tesis, kültürel tesis, cami ve yeşil alanlar) artan nüfusun ihtiyacı dikkate alınarak arttırılmıştır. Bu kapsamda, sağlık tesisi, sosyal tesis ve kültürel tesis alanları büyütülürken, alana hizmet verecek cami sayısına bir ilave yapılarak toplam alan büyüklüğü arttırılmıştır. Bunun yanı sıra değişiklik sınırları içinde ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda yeni sosyal altyapı alanları (anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise) ile kamu hizmet alanı ve pazaryeri düzenlemeleri yapılmıştır. Yapılan düzenlemede bu tesislerin yer seçimi, bitişik planlı alanlar ve gelecekte rezerv alan sınırları çevresinde yapılacak planlar dikkate alınarak ve yürüme mesafeleri gözetilerek belirlenmiştir.

Yeni sosyal donatıların oluşturulduğu bölge ticaret alanı ve Pazar yeri ile desteklenerek bir alt merkez oluşturulması amaçlanmıştır. Yapılan yeni düzenlemede, alanın doğu, batı ve kuzeyinde sınır oluşturan ana ulaşım aksları korunurken, güneyde sınır oluşturan 15 metre genişliğindeki yolun genişliği 25 metreye çıkarılmıştır. Kırsal konutların

planlandığı bölümde, alanın orta noktasında düzenlenmiş olan ticaret alanı ve sosyal donatı alanlarının konumu, planlı alanlarda var olan donatıların yürüme mesafeleri gözetilerek yeniden belirlenmiş ve alanın kuzeyine kaydırılmıştır.

Şekil 10 İmar Planı Değişikliği



Yapılan değişiklik öncesi ve sonrasında ortaya çıkan kullanım değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yapılan değişiklikler sonucunda, alan içinde toplamda 22.45 m2/kışı olması gereken sosyal ve teknik altyapı standartları 26.69 m2 olarak gerçekleşmiştir. Toplamda 6.60 m2/kışı olması gerekli olan eğitim tesisleri standardı 8.34 m2/kışı olarak düzenlenirken, 10 m2/kışı olması gereken yeşil alanlar ise 14.08 m2/kışı olarak düzenlenmiştir.

Tablo 2 İmar Planı Değışikliğı Kullanım Değışimi

	Mevcut Plan	Plan Değışikliğı	Değışim	m2/kışı
Konut Alanı (1 Kat)	285135	-		
Konut Alanı (6 Kat)	-	207973		
Konut Alanı Toplam	285135	207973	-77162	
Ticaret Alanı	6537	6800	263	
Pazar Alanı	-	5041	5041	
Belediye Hizmet Alanı	3019	3234	215	
Resmi kurum Alanı	-	2964	2964	
Anaokulu	-	5637	5637	1.58
İlkokul	-	7634	7634	2.15
Ortaokul	-	6988	6988	1.96
Lise	-	9396	9396	2.64
Eğitim		29655	29655	8.34
Sağlık Tesis	3266	8979	5713	1.61
Sosyal Tesis Alanı	3433	6292	2859	0.80
Kültürel Tesis Alanı	3273	6264	2991	0.84
Cami Alanı	3441	7084	3643	1.02
Yeşil Alanlar	58632	108700	50068	14.08
Yollar ve Otoparklar	133572	107322	-26250	
TOPLAM		500308		26.69

Konya ili, Selçuklu ilçesi, Yukarıpınarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde 29.06.2018 tarihli Bakanlık Makamı Oluru ile rezerv yapı alanı ilan edilen 29974 ada 2 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**