



**KONYA İLİ SELÇUKLU İLÇESİ 10 MAHALLE
(NİŞANTAŞ) 885 ADA 319-320-342-344
PARSELLER 1/ 5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU



Konya İli, Selçuklu İlçesi, 10 Mahalle (Nişantaş) 885 ada 319, 320, 342, 344
parseller “Rezerv Yapı Alanı” 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

1. PLANLAMA ALANI

Selçuklu İlçesi, 10 Mahalle (Nişantaş) 885 Ada 319-320-342-344 Parseller; Konya İl Merkezinin (Alâeddin Tepesi) kuzey – batısında ve İl Merkezine (Alâeddin Tepesi) 700 metre uzaklıkta bulunmaktadır. Söz konusu alan; Konya Büyükşehir Belediyesi Ana Hizmet Binası, Belediye Sarayı Cami ve Otoparkının olduğu alana isabet etmektedir.

Uydu Görüntüsü

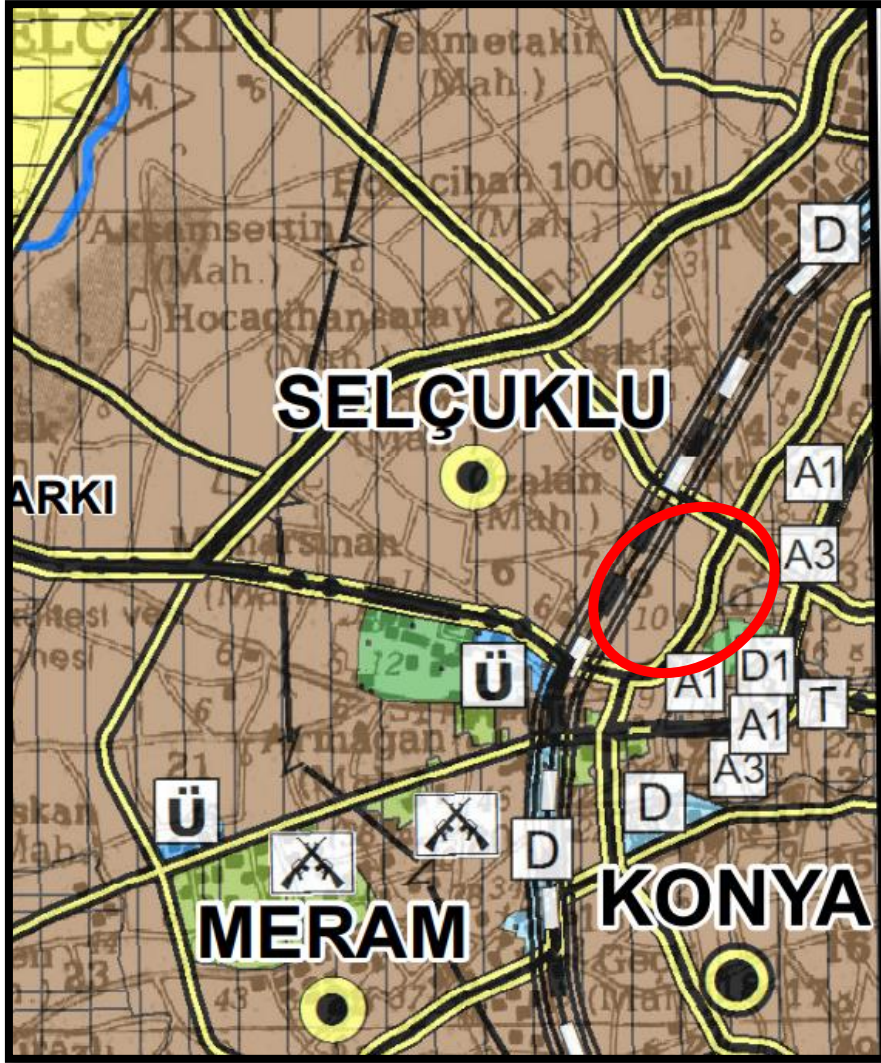


2. MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

2.1 Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu:

Plan değişikliğine konu olan; Selçuklu İlçesi, 10 Mahalle (Nişantaş) 885 Ada 319-320-342-344 Parseller mevcutta; 16.04.2018 tarihli 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamının Olur'u ile onaylı Konya Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda **“Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan”**da kalmaktadır.

Mevcut İmar Durumu (1/100.000 Ölçekli Konya – Karaman ÇDP Revizyonu)



Konya Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporunda; **“4.6. Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan:** Büyükşehir ve/veya belediye sınırları içinde var olan, içerisinde boş alanları barındırsa da büyük oranda kentsel yapılaşmasını tamamlamış olan alanlardır. “ şeklinde tanımlanmıştır.

“Kentsel Yerleşim Alanı :

1. Bu planda kentsel meskûn (yerleşik) alan ve kentsel gelişme alanı olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür.
2. Kentsel yerleşim alanları kapsamındaki kentsel meskûn (yerleşik) ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 8.3.1.-8. Maddesinde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

3. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı bulundukları kentsel yerleşim merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşim alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak yerleşimin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

4. Bu planda kırsal yerleşim olarak gözüken, ancak bu planın onay tarihinden sonra, köy statüsünden çıkarılarak mahalleye dönüşen, kentsel yerleşmeler ile bütünleşen yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile belirlenmiş kentsel nüfus kabulüne eklenir.

5. **Kentsel yerleşim alanlarında konut alanları ile birlikte eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir.**

6. Kentsel yerleşim alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda bu planda belirlenen sanayi alanlarına taşınacaktır.

7. Bu planda kentsel yerleşim alanları için belirlenmiş olan nüfus kabulü esas olmak üzere kentsel yerleşimler içindeki yoğunluk dağılımı alt ölçekli planlarda yapılacaktır. Alt ölçekli planlarda belirlenen nüfuslar, yerleşimler için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz. 2043 yılı nüfus kabulünün, mevcut imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarındaki yoğunluk kararlarında revizyon yapılacak ya da imar planı uygulamada etaplanacaktır.

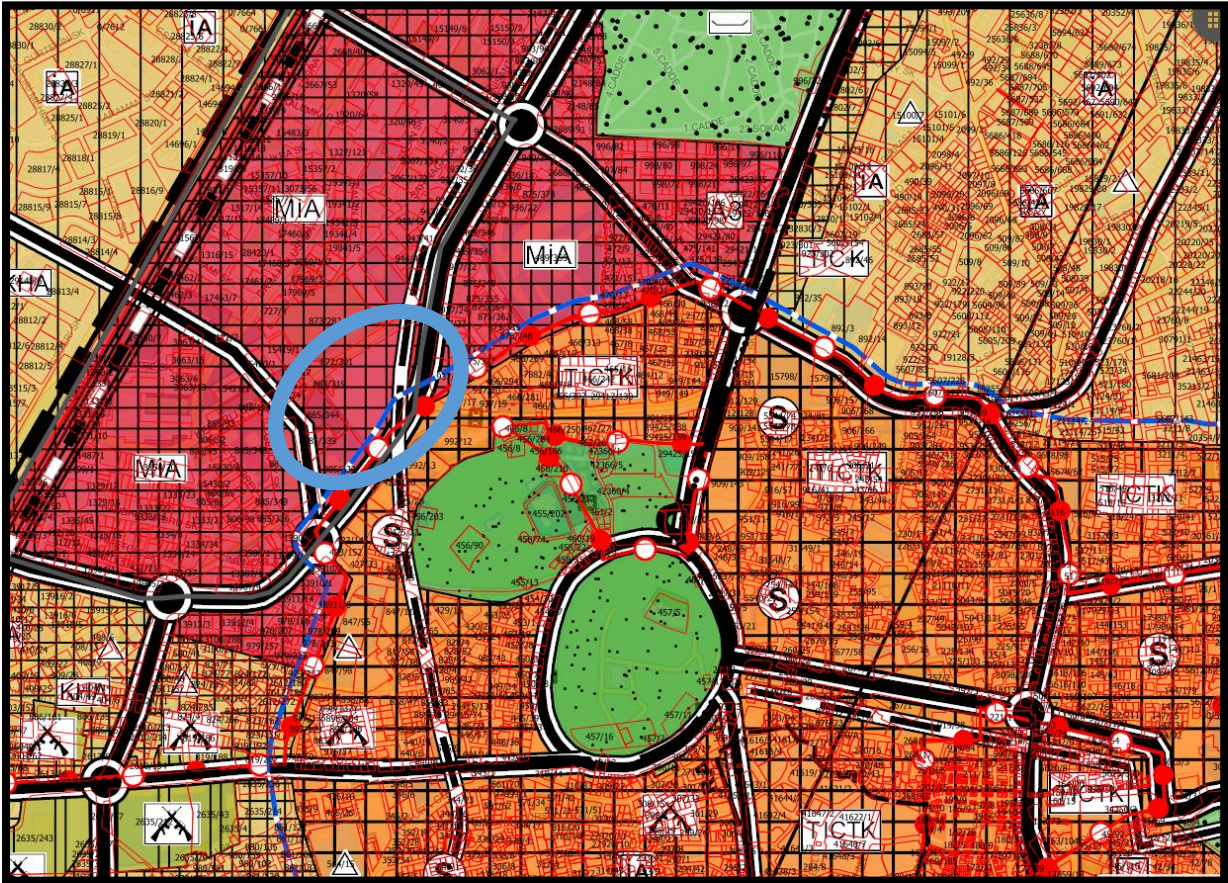
8. Alt ölçekli planlarda, kentsel yerleşim alanları için aşağıdaki listede belirtilen nüfus kabulleri planlamaya esas olacaktır.” Hükümleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda Alt Ölçekte Belediye Hizmet Alanı (İdari Tesis Alanı – Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) yapılabilmesine engel bir durum söz konusu olmadığı için plan değişikliğine konu taşınmaz için 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği hazırlanmamıştır.

2.2. Mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Plan Durumu:

Plan değişikliğine konu olan; Selçuklu İlçesi, 10 Mahalle (Nişantaş) 885 Ada 319-320-342-344 Parseller mevcutta; Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin; 15.07.2016 tarih ve 791 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda **Merkezi İş Alanı (MİA)**'da kalmaktadır.

Mevcut Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Notlarında; 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.

Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Notlarının 3.2 maddesinde;

“3.2.1. Merkezi İş Alanı (MİA): Planlama Alt Bölgesi’nin Konya Merkez Kent bölümünde, yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı kullanımlar için planlanmış, kentin mevcut merkezi ile merkezin gelişmesi için planlanmış alanlardır.

*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 yanıcı, 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.

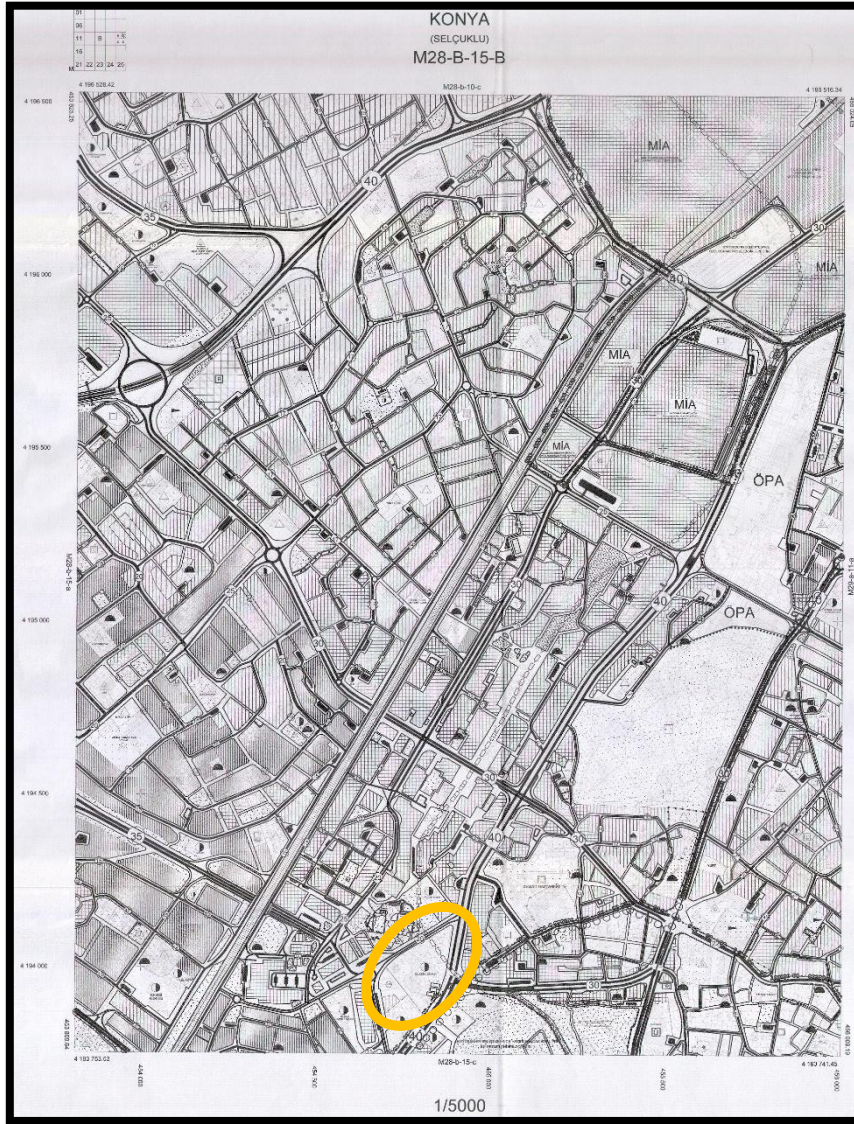
3.2.1.5. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” hükümleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda Alt Ölçekte Belediye Hizmet Alanı (İdari Tesis Alanı – Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) yapılabilmesine engel bir durum söz konusu olamadığı için plan değişikliğine konu taşınmaz için 1/250.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmamıştır.

2.3. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Durumu:

Plan değişikliğine konu olan Selçuklu İlçesi, 10 Mahalle (Nişantaş) 885 Ada 319-320-342-344 Parseller mevcutta; Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin; 15.02.2013 tarih ve 75 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Nazım İmar Planı Revizyonunda; Resmi Kurum Alanı (Belediye Sarayı) ve Otopark Alanı’nda kalmaktadır.

Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.5 Mevcut Arazi Kullanım Durumu ve Mülkiyet

2.5.1 Rezerv Yapı Alanı Parsel Büyüklükleri ve Mülkiyet Durumu

ADA / PARSEL	ALAN (m ²)	MÜLKİYET
885 / 319	158 m ²	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
885 / 320	155 m ²	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
885 / 342	25.494,61 m ² (Kat Mülkiyetli)	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE KOSKİ
885 / 344	4377,40 m ²	KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Toplam Alan	25.807,61 m²	

2.5.2 Rezerv Yapı Alanı Mevcut Arazi Kullanımı

ALAN ADI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
OTOPARK ALANI	4208,11 m ²
RESMİ KURUM ALANI	25.322, 53 m ²
* CAMİ ALANI	302 m ²
TOPLAM =	29.530,64 m ²
* Resmi Kurum Alanı İçerisinde Yaklaşık 302 m ² Cami Bulunmaktadır.	

2.6 Jeolojik Etüt Durumu

Önemli Alanlar – 2;

Göl ortası birimlerine göre indeks ve dayanım özellikleri nisbeten yüksek olan ekli haritalarda “Qk” simgesiyle gösterilen Göl kenarı kum barları, “Qgk” simgesiyle gösterilen Göl kenarı çökelleri ile “Qym” simgesiyle gösterilen Yamaç Molozu birimleri, özellikle tane boyu dağılımında kilden-çakıla kadar değişen özellikte malzeme içeriyor olması, hakim litolojinin düşük kohezyonlu siltli birimlerden meydana gelmesi nedeniyle farklı zemin davranışları beklenen bu alanlar Önemli Alanlar-2 (ÖA-2) olarak ayrılmıştır. Aşınma ve ayrışma nedeniyle benzer litolojik özellikler sunan Sille civarındaki Esertepe ve Kızıltepe mevkiinde Sille deresi ağzının yıkanmış kum ve çakıllarından oluşan alüvyon yelpazesi birimleri bu kategoride değerlendirilmiştir. Bu alanlar yapı temel derinliklerinde farklı taşıma gücü ve farklı oturma(kumlu birimlerde ani oturmalar, killi birimlerde zaman bağlı oturmalar etkin) sorunları gelişebilir. Bu alanlarda aşağıdaki önlemlerin ve yaklaşımların planlama sırasında dikkate alınması uygun olacaktır.

- Yapılaşma için orta yoğunlukta yapılaşma alanları olarak tercih edilmelidir. (Ağır ve stratejik yapılar ile toplu konut alanları olarak öncelikli alanlar olarak kullanılmamalıdır).
- Bu alanlarda bina yüklerini zemine üniform olarak yayacak, farklı taşıma gücü ve oturma risklerini azaltacak radye temel tipinin yapı temeli olarak seçilmesi önerilmektedir.
- Bu alanlarda özellikle kısa ve uzun vadede kazı ve şev duraylılığını sağlamak için (özellikle Esertepe ve Kızıltepe Mevkiinde), yüzey suyu drenajı sağlanmalı ve projelendirilmiş iksa tedbirleri(istinat, kazık v.b) ile şevler desteklenmelidir.

Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu

	T.C. KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü (Plana Esas Yerleşime Uygunluk Durum Formu)
İlçe: SELÇUKLU Mahalle: 10 MAHALLE Ada: 885 Parsel: 319-320-342-344 Alan (m²): 38,604.43 m²	
	
• Raporun Onay Tarihi : 28.11.2008 • Onaylayan Kurum : Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü	
Açıklamalar : • ÖA-2 : Önemli Alan – 2 (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 1/5000 Ölçekte Hazırlanmıştır). NOT : (Yerleşime Uygunluk Değerlendirmeleri Ektedir.)	
HAZIRLAYAN:	09.09.2021  Necati TAŞCI Jeolojik Mühürü

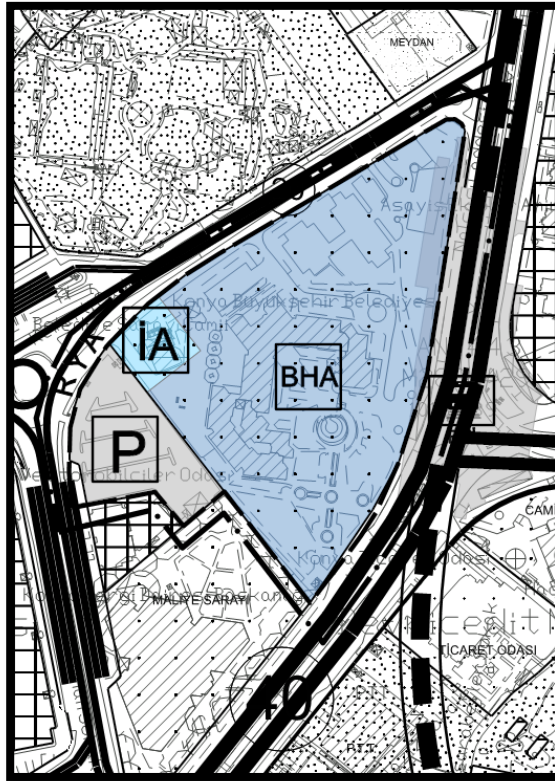
3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE GEREKÇE

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 25.02.2021 tarih ve 328621 sayılı Bakanlık Oluru ile Konya Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen; Konya İli Selçuklu İlçesi 10 Mahalle (Nişantaş) 885 Ada 319-320-342-344 Parseller bulunduğu konum itibari ile üst ölçek mer'î kararlardan anlaşılacağı üzere Merkezi İş Alanlarının faaliyet kollarının bulunduğu bir alanda yer

almaktadır. Söz konusu alan meri uygulama imar planında mevcutta; 319 ve 320 parselin bulunduğu alanda Belediye Sarayı Cami, 344 parselin bulunduğu alanda Otopark Alanı ve 342 parselin bulunduğu alanda Konya Büyükşehir Belediyesi Ana Hizmet Binası bulunmaktadır.

Konya Büyükşehir Belediyesi Ana Hizmet Binası; riskli yapı olması nedeni 2020 yılı mart ayında tahliye edilmiş ve 01.09.2021 tarihinde düzenlenen Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu düzenlenerek binanın yıkım işlemleri başlatılmıştır. Söz konusu alana bölgesel nitelikli sosyal donatı kazandırmak amacıyla mevcut imar planında Resmi Kurum Alanı (Belediye Sarayı) olan 342 parsel; **Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiş, alanda mevcutta bulunan Belediye Sarayı Cami, mevcut kütlesi dikkate alınarak 1313 m² İbadet Alanı olarak düzenlenmiş olup mevcutta Otopark Alanı olan 344 parselin fonksiyonu aynen korunmuştur.**

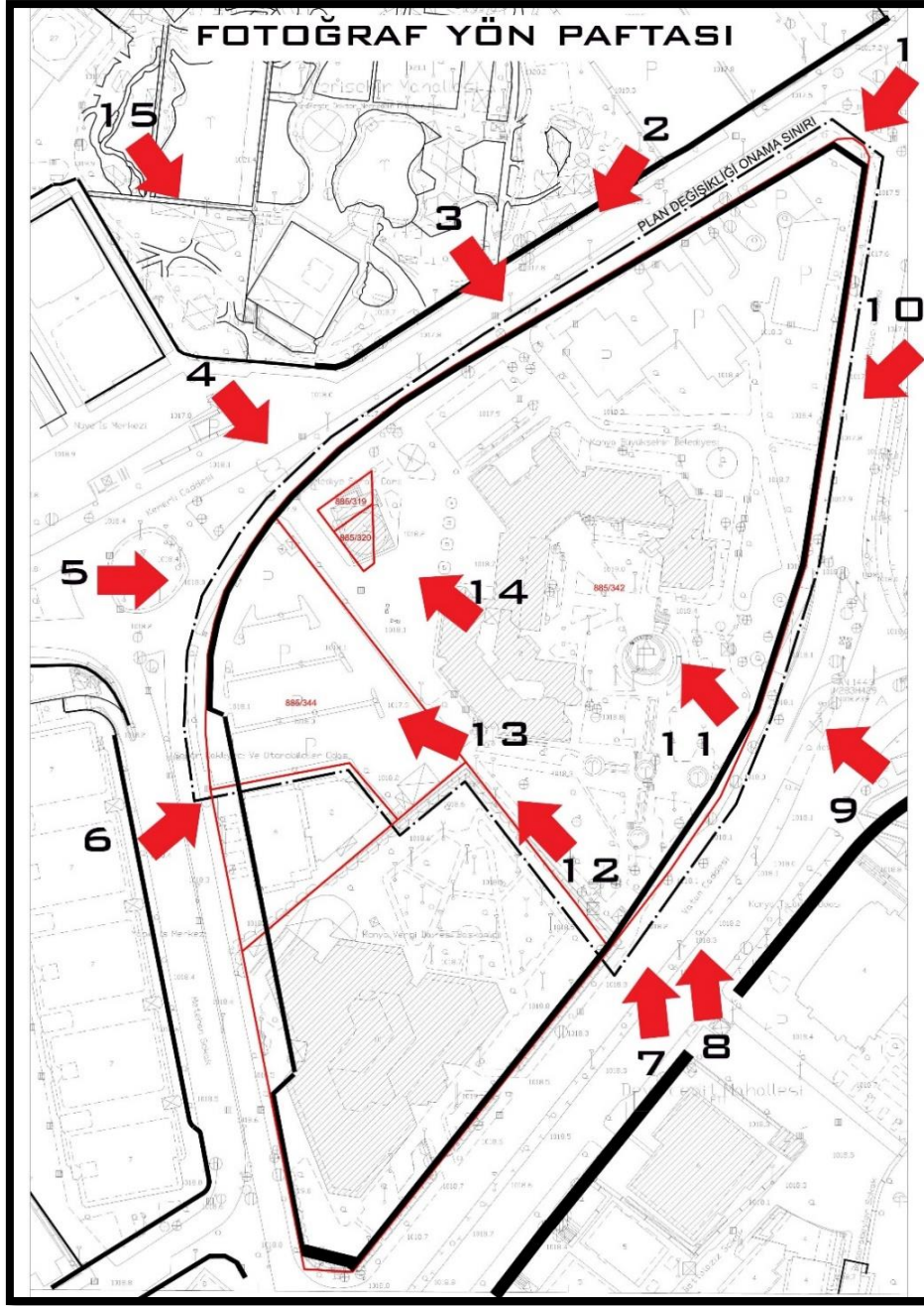
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI:

1. UYGULAMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR.
2. İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

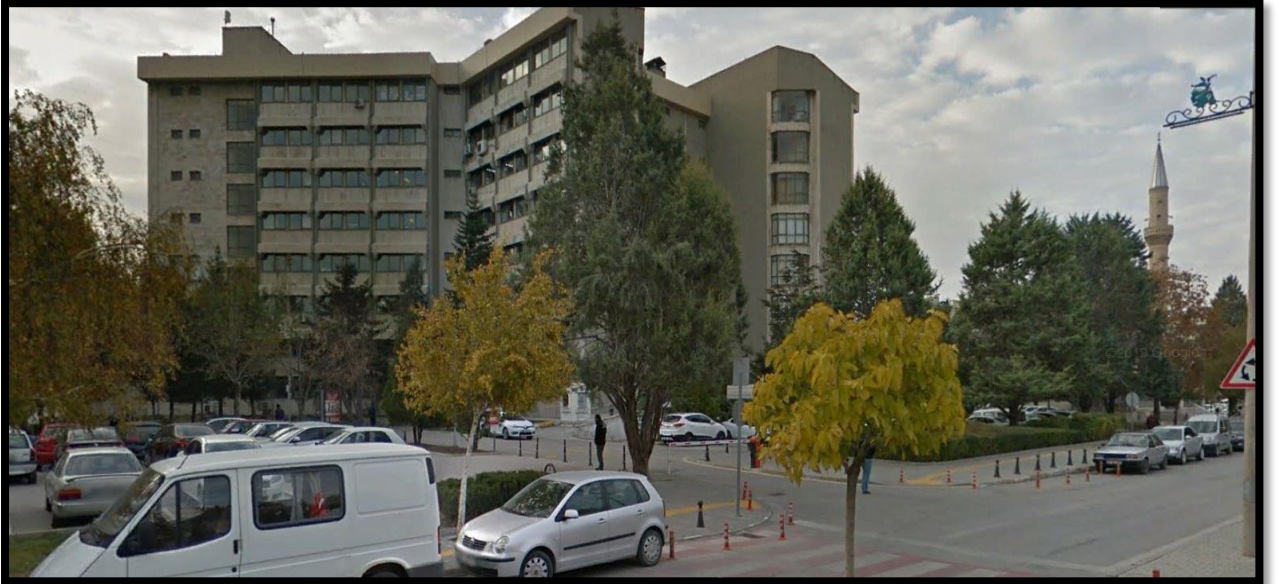
4. ARAZİ FOTOĞRAFLARI:



1. FOTOĞRAF



2. FOTOĞRAF



3. FOTOĞRAF



4. FOTOĞRAF



5. FOTOĞRAF



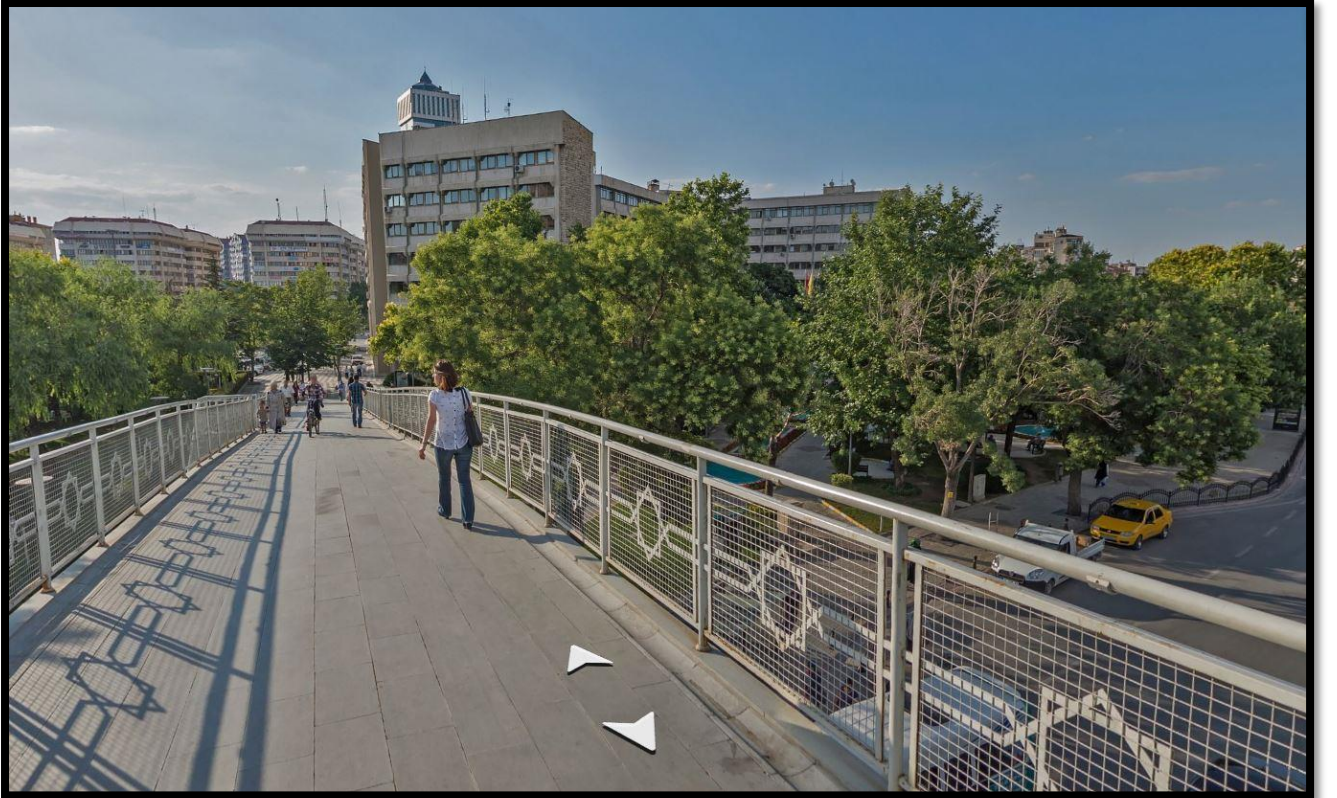
6. FOTOĞRAF



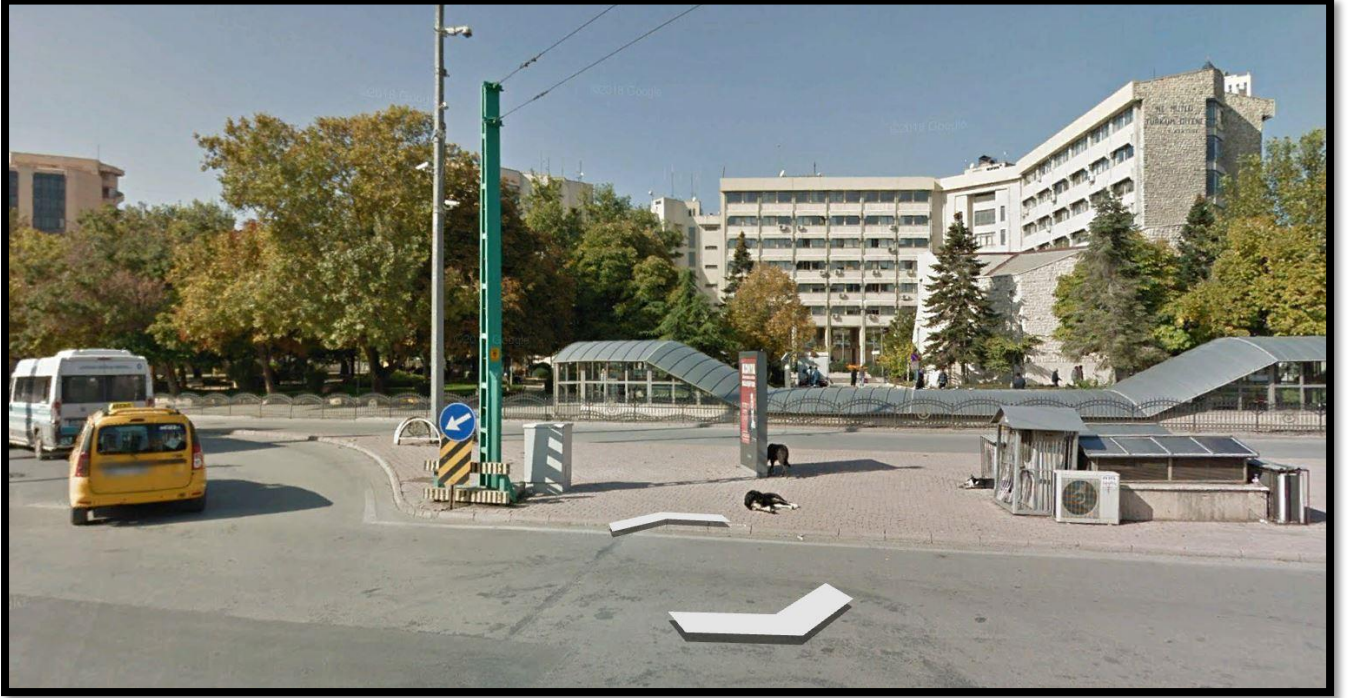
7. FOTOĞRAF



8. FOTOĞRAF



9. FOTOĞRAF



10. FOTOĞRAF



11. FOTOĞRAF



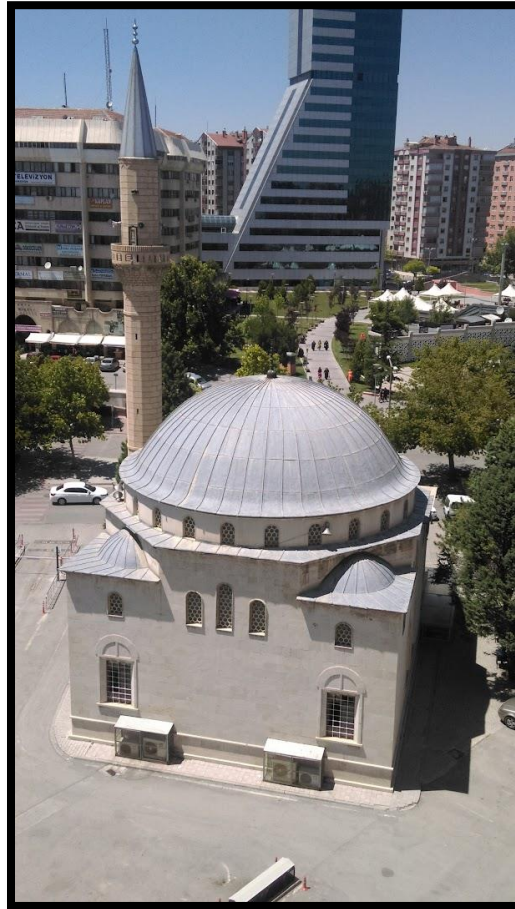
12. FOTOĞRAF



13. FOTOĞRAF



14. FOTOĞRAF



15. FOTOĞRAF

