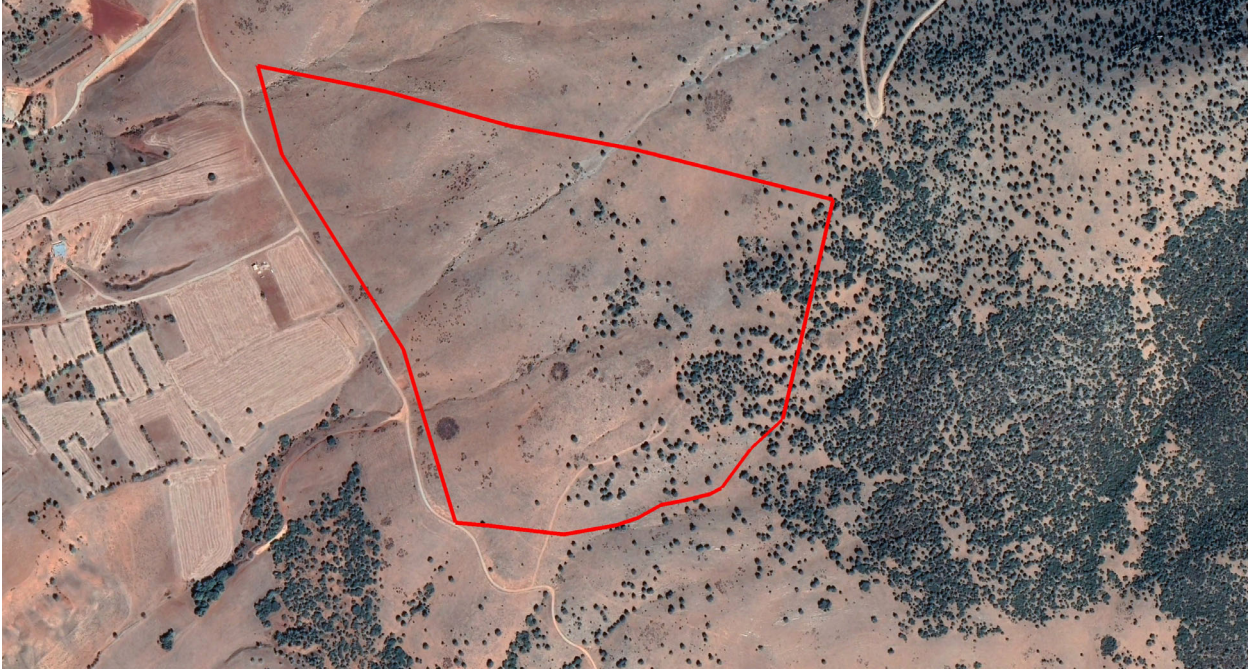


**ISPARTA İLİ, YALVAÇ İLÇESİ
KIZILCA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ**



**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



MAYIS 2025



İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
A. İLİN GENEL DURUMU	2
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	3
C. PLANLAMA SÜRECİ	6
1. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
1.1. MÜLKİYET YAPISI	6
1.2. ARAZİ YAPISI.....	7
1.3. JEOLJİK ve JEOTEKNİK ETÜT	8
2. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	14
3. EŞİK SENTEZİ.....	21
4. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI.....	21
5. MER'İ PLANLAR	24
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	24
5.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI	25
5.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	25
D.PLAN KARARLARI	25
AMAÇ VE KAPSAM.....	25
1. GENEL KARARLAR.....	26
2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	27
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	28

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Isparta İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	3
Harita 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü.....	4
Harita 3. Isparta İlinin Karayolu Ulaşım Ağı	4
Harita 4. Isparta İlinin Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu.....	5
Harita 5. Kadastral Durum	6
Harita 6. Arazi Yapısı.....	7
Harita 7. Yerleşime Uygunluk Haritası.....	14
Harita 8. Eşik Sentezi	21
Harita 9. 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi	23
Harita 10. 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü	23
Harita 11. Kadastro, Gecekondur Önleme Bölgesi ve Plan Sınırları	24
Harita 12. 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Antalya-Isparta-Burdur Planlama Bölgesi.....	25
Harita 13. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	31
Harita 14. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Uydu Görüntüsü	32

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı	6
Tablo 2. Kurum Görüşleri	15
Tablo 3. 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu	22
Tablo 4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesapları	27
Tablo 5. Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	29
Tablo 6. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlanan ve Standart Donatı Alanı Karşılaştırması	30

PLANIN İSMİ		ISPARTA İLİ YALVAÇ İLÇESİ KIZILCA MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	1/1000
Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu		ADI- SOYADI	İMZA
ÇİZGİ PLANLAMA	PLANLAMA EKİBİ	Yaşar KOÇ	
		Hakan ORHAN	
		Abdullah KAZANÇ	
		Halil İbrahim DOĞANAY	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Beyza Nur ÖCAL	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 31.69 hektarlık alan, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi yapılabilmesi, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 15.10.2024 tarih ve 696212 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Kızılca Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi içinde yer alan 1133 ada 1 parsel numaralı taşınmazın mülkiyeti tam hisse ile T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na aittir. Arazi üzerinde işgal durumunda yapılar bulunmamaktadır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan proje sürecinde, “Gecekondur Önleme Bölgesi” ilan edilen alanda, mer’i imar planı bulunmamakta olup İlk Evim Arsa projesi kapsamında, konut ve donatı alanları için gerekli olan alanların üretilebilmesi için imar planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı yaklaşık 31.69 hektarlık alanda ilan edilen Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi’nde yukarıda bahsi geçen 291,456.53 m² büyüklüğündeki 1133 ada 1 numaralı parselin ve komşuluğunda bulunan kadastral boşluğun 13,905.95 m²lik kısmı ile birlikte toplamda 305,452.48 m²’lik kısımda gerçekleştirilmektedir.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi içinde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmıştır.



A. İLİN GENEL DURUMU

Isparta ili, Akdeniz Bölgesi'nin kuzeyinde Göller Bölgesinde yer alır. 8.933 km²'lik yüzölçümüne sahip olan şehrin rakımı ortalama 1050 metredir. İlin % 68,4'ü dağlar, % 16,8'i ovalar ve % 14,8'i platolardan oluşur. Isparta'da, Batı Toroslar'ın uzantısı olan ve yüksekliği 3000 metreyi bulan oldukça yüksek dağlar vardır. Dedegöl, Barla, Davraz ve Akdağ ilin en önemli dağları; Eğirdir Gölü, Beyşehir Gölü, Kovada Gölü ve Gölcük Krater Gölü ise bilinen en önemli gölleridir.

Isparta ili 2024 nüfusu: 446.409'dir. Bu nüfusun %80,26'sı şehirlerde yaşamaktadır (2024 sonu). İlin yüzölçümü 8.946 km²'dir. İlde km²'ye 50 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkezde 351'dir.) İlde yıllık nüfus %0,99 oranında artmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek Keçiözümlü (%5,73) ilçesi iken en düşük Yenışarbademli (-%6,03) ilçesi yer almaktadır.

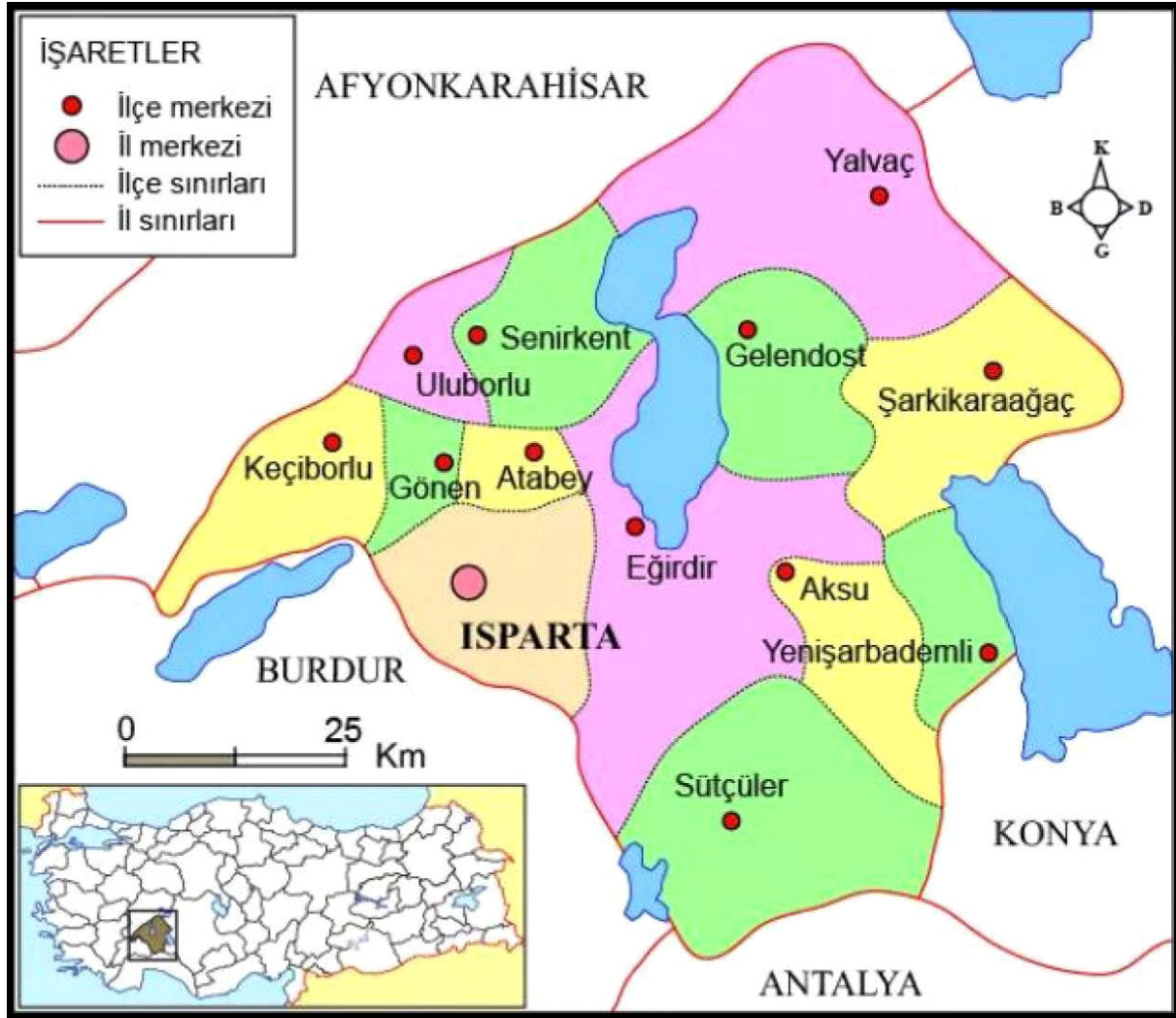
06 Şubat 2025 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 13 ilçe, 22 belediye, bu belediyelerde 217 mahalle ve ayrıca 204 köy vardır.

Isparta ili, Akdeniz iklimi ile Orta Anadolu da hüküm süren karasal iklim arasındaki geçiş bölgesinde yer almaktadır. Bu sebeple il sınırları içinde her iki iklim özellikleri de görülür. İlimizde yarı kurak, az nemli, kışları serin, yazları sıcak bir iklim yaşanır. İlimizin Akdeniz'e yakın olan güney bölgelerinde Akdeniz ikliminin özelliği gözlenir. Yazları sıcak ve kurak, il merkezinde kışlar ilimizin kuzey bölümlerine göre ılık ve yağışlı geçer. Kuzeydoğuya gidildikçe karasal iklim özellikleri kendini gösterir. Kışlar daha soğuk geçer. Kuzey bölgeler daha az yağış alır. Senelik yağış 445-620 mm arasında değişir. Genelde sıcaklık -17 derece ile +37 derece arasındadır.

Isparta'da ekonomi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. 2001 yılı itibarıyla ildeki iktisadi faaliyetlerin %25'i tarım, %24'ü çiftçilik ve hayvancılık, %17'si devlet hizmetleri, %16'sı ulaştırma-haberleşme, %14'ü ticaret, %13'ü sanayi, %12'si imalat sanayinden oluşmaktadır.

Isparta'da ilk ve orta düzeyde özel ve devlete bağlı birçok eğitim kurumu hizmet vermektedir. Bunun yanı sıra Süleyman Demirel Üniversitesi de 1992 yılından bu yana hizmet vermektedir. 2018 yılında Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi ilin 2. Üniversitesi olarak kurulmuştur.

Bitki örtüsü bakımından Isparta ili topraklarının yaklaşık %40'ı orman ve fundalıklarla kaplıdır. %20'si çayır ve mera, %16'sı ekili ve dikili araziler, %24'ü ise tarıma elverişli olmayan çıplak kaya, molozluklar ve göller bölgesi olması sebebiyle su yüzeylerinden oluşur. Ekime elverişli toprakların büyük kısmında gül yetiştiriciliği yapılmaktadır.



Harita 1. Isparta İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

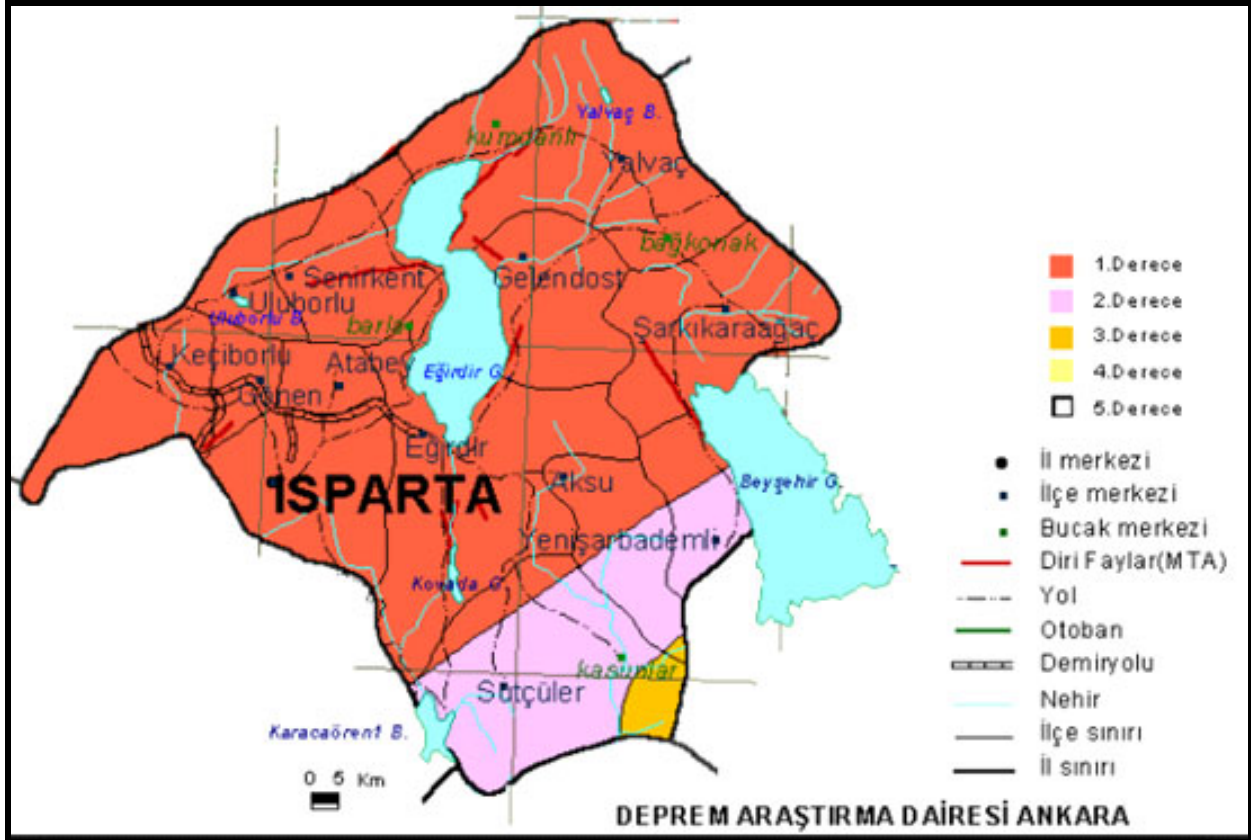
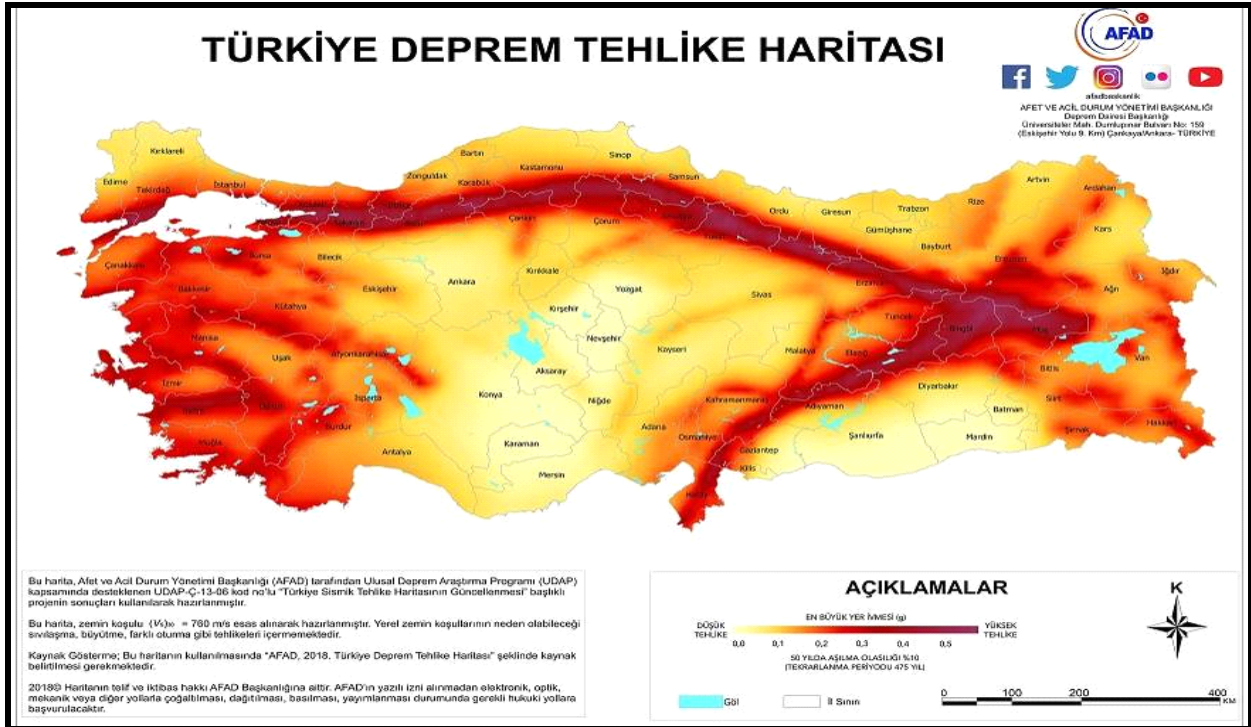
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Isparta İli, Yalvaç İlçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı ve çevresinin uydu görüntüsüne bakıldığında ilçe merkezinin Güneydoğusunda yer aldığı görülmektedir.

Isparta İl Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık 81.5 km'dir. Planlama alanına, Ankara Isparta (D695) yolundan ayrılarak kuzeybatı yönünden Keçiborlu-Yalvaç Yolu (D320) karayolundan ulaşım sağlanmaktadır.



Planlama alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre PGA 475 sınıfında orta tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 4. Isparta İlının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu



C. PLANLAMA SÜRECİ

1. MEVCUT DURUM TESPİTİ

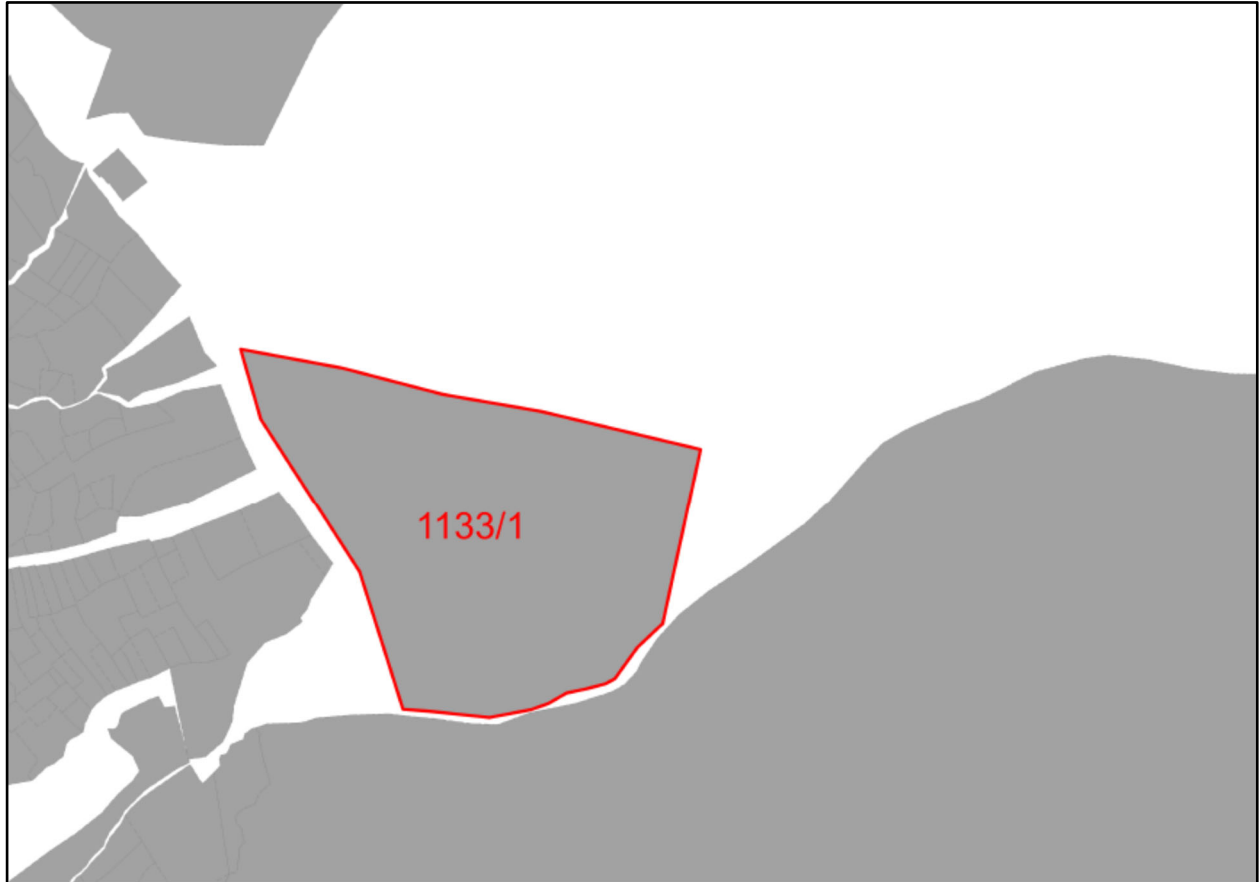
1.1.MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 291,456.53 m²'lik 1133 ada 1 nolu parsel ve komşuluğunda bulunan 13,9905.95 m²'lik kadastral boşluk ile birlikte toplamda 305,452.48 m²'lik kısımda gerçekleştirilmektedir. 1133 ada 1 nolu Taşınmazın mülkiyeti tam hisse ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli L26-A-24-B ve L26-A-25-A paftası ile 1/1.000 ölçekli L26-A-24-B-2-C, L26-A-25-A-1-C, L26-A-25-A-1-D, L26-A-25-A-4-A, L26-A-25-A-4-B paftalarında yer almaktadır.

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

ADA	PARSEL	NİTELİK	MALİK	PARSEL ALANI (m ²)
1133	1	Ham Toprak	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	291,546.53
		Kadastral Boşluk		13,905.95
TOPLAM				305,452.48



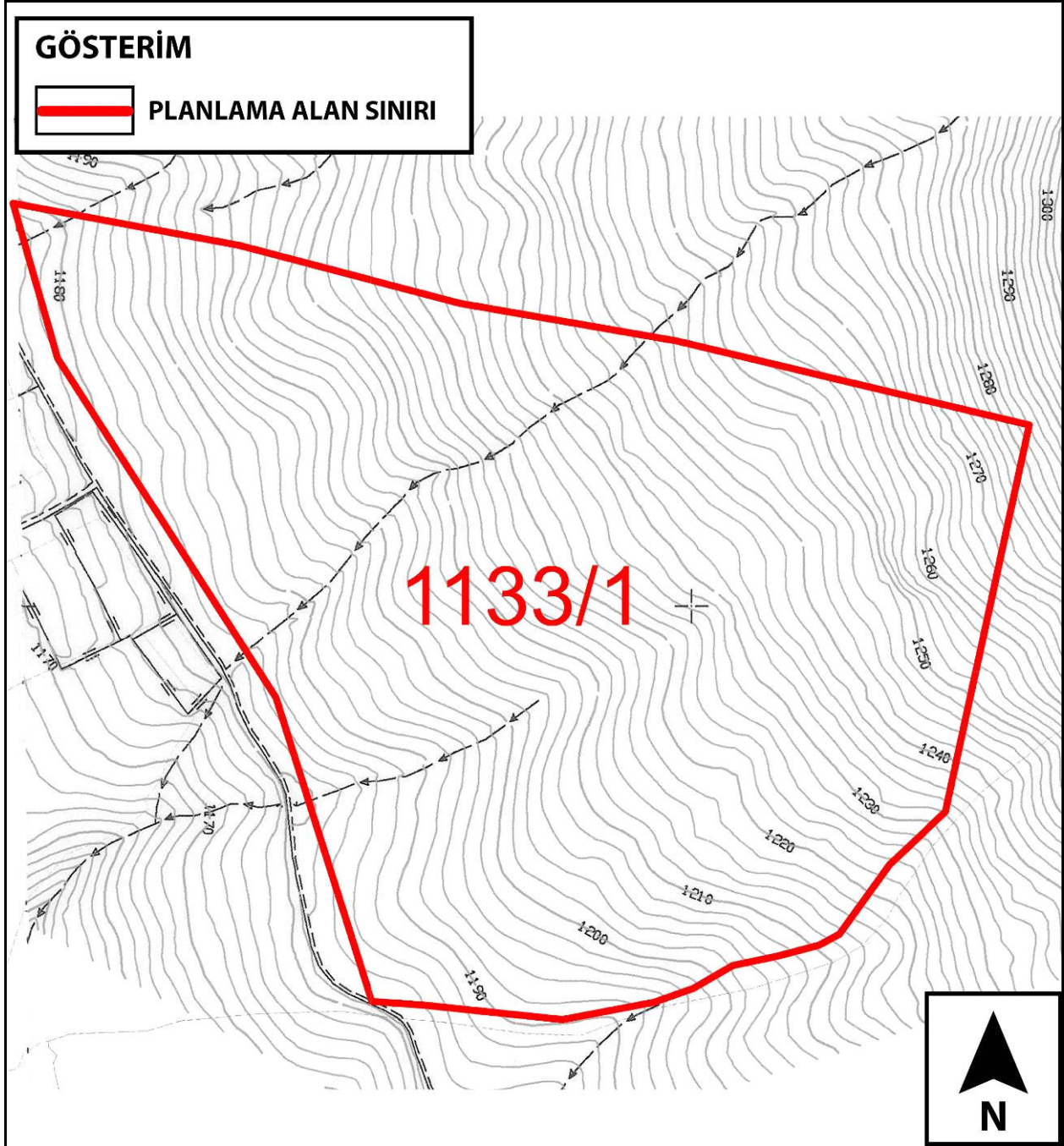
Harita 5.Kadastral Durum



1.2.ARAZİ YAPISI

Planlama alanının topoğrafyasına bakıldığında eğimin arazinin güneydoğusundan kuzeybatısına doğru gidildikçe artmakta olduğu ve %0-15 arasında kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca %5-15 eğim aralığındaki alanların yapılaşmaya uygun olduğu görülmektedir.

Alan sınırı içerisinde altyapı tesislerinin durumuna bakıldığında ise alanın sınırında yapılaşma ve altyapı hizmetlerinin mevcut olduğu görülmektedir ve planlama alanında arazi üzerinde işgal durumunda yapılar bulunmamaktadır.



Harita 6. Arazi Yapısı



1.3.JEOLOJİK ve JEOTEKNİK ETÜT

Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi 1133 Ada 1 Parselde Yer Alan Yaklaşık 29.00 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu 14/03/2025 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Planlama çalışması yapılacak olan alan Önlemleri Alan 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar) sınırı içerisinde kalmaktadır.

İlgili raporun 74-80 sayfaları arasında bulunan “15.SONUÇ VE ÖNERİLER” kısmında belirtilen tablo ve grafikler onaylı raporda bulunmakla beraber planı yönlendirici maddeler aşağıda verilmiştir.

“15.SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmanın amacı Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi, 1133 Ada-1 Parselde kayıtlı; 5 adet 1/1000 ölçekli L26-a-25-a-4-a, L26-a-25-a-4-b, L26-a-25-a-1-d, L26-a-24-b-2-c, L26-a-25-a-1 -c nolu ve 2 adet 1/5000 ölçekli L26-a-25-a, L26-a-24-b nolu halihazır harita paftalarında yer alan yaklaşık 29.0 hektarlık alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amaçlanmıştır. İnceleme alanında konut projesi yapılması planlanmaktadır.

1. 03.12.2024-06.12.2024 tarihleri arasında 6 noktada, 10.50 ve 20.00 m derinliklerinde toplam 72.5 temel sondaj çalışması yapılmıştır. Ayrıca sahada sondaj çalışmalarına ek olarak jeofizik çalışmalar (7 profil üzerinde MASWKırılma, 7 noktada Mikrotremör) yapılmıştır.
2. İnceleme Alanı "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" 'na orman alanı olarak işlenmiştir. İnceleme alanında yapılaşma bulunmamaktadır.
3. Isparta Valiliği Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 16.09.2024 tarih E-69776125-756.99-1077933 sayılı yazısında herhangi bir afete maruz bölge sınırı içerisinde kalmadığı belirtilmektedir.
4. İnceleme alanında sit alanı, koruma bölgeleri vb. bulunmamaktadır. Planlama esnasında ilgili kurumlardan görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
5. İnceleme alanında topografik eğim genel olarak %10-20 aralığında iken yer yer %20-30 aralığında ölçülmüştür. İnceleme alanında en yüksek kot değeri 1284.0 m, düşük kot değeri ise 1175.0 m olarak ölçülmüştür.
6. İnceleme alanının jeolojisini Dogger-Geç Kretase yaşlı Hacıalabaz Formasyonuna ait kireçtaşı orijinli konglomera birimleri oluşturmaktadır.
7. Vs30 , SPTN 60/30, Cu30 değerleri baz alınarak, 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Afet ve Acil Durum Yönetimi



Başkanlığına ait Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uyarınca, yerel zemin sınıfları belirlenmiştir.

Hacıalabaz Formasyonuna ait konglomera birimleri için: ZB~ZC yerel zemin sınıfları önerilmektedir.

8. İnceleme alanında yapılan MASW etütlerinden elde edilen; 30 metre derinliğe kadar olan ortalama kayma dalgast hızları (V_{s30}) Hacıalabaz Formasyonu (JKh) için 559-987 m/sn aralığında belirlenmiştir. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY,2018) zemin sınıflamasına göre yerel zemin sınıfı ZC-ZB olarak belirlenmiştir. Mikrotremör etütlerinden elde edilen Hacıalabaz Formasyonu (JKh) için göreceli zemin büyütmesi (A_k) değerleri 1.172 - 2.400 aralığında belirlenmiştir. Ansal ve diğerleri tarafından verilen mikrobölgeleme ölçütlerine göre bu değerler A (düşük) risk grubuna girmektedir. Büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır. Zemin hakim titreşim periyodu değerleri Hacıalabaz Formasyonu (JKh) için (TO) $OJ3 - 0.29$ sn aralığında belirlenmiştir. Ansal ve diğerleri tarafından verilen mikro bölgeleme ölçütlerine göre bu değerler A (düşük) risk grubuna girmektedir. Yapı projelendirilirken yapının periyodunun zemin hakim titreşim periyodundan (TO) rezonans olayının önüne geçmek için uzak seçilmesi gerekmektedir. İnceleme alanı, Deprem Tehlike Analizine göre Düşük Tehlike de kalmaktadır.

9. Hacıalabaz Fonnasyonuna ait konglomera birimleri Nokta yükleme deney sonuçlarına göre Düşük-Orta-Yüksek Dayanımlı, tek eksenli basınç dayanımı deney sonuçlarına göre Çok Düşük-Düşük-Orta Dayanımlı, RQD değerine göre Çok zayıf-Zayıf, Orta kaliteli olarak belirlenmiştir.

10. İnceleme alanında sondaj kuyuları içerisinde yapılan gözlemlerde yeraltı suyu tespit edilmemiştir. Ancak, yeraltı su seviyelerinin mevsimsel olarak değişiklik gösterebileceği planlama esnasında göz önünde bulundurulmalıdır.

11. İnceleme alanında mevsimsel akış gösteren dereler bulunmaktadır. Isparta Valiliği Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 16.09.2024 tarih E-69776125-756.99-1077933 sayılı yazısında "Ancak söz konusu alanın içerisinde geçen dere yatağı bulunması nedeniyle sel vb. afetlere mahal vermemesi için ilgili kurumlardan da görüş alınması gerekmektedir" ibareleri yer almaktadır. İlgili yazı EK-1 de verilmiştir. Planlama öncesi taşkın ve sellenme riski açısından güncel DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

12. İnceleme alanında paleosismolojik çalışma yapılmamıştır.

13. İnceleme alanının jeolojisini Dogger-Geç Kretase yaşlı Hacıalabaz Formasyonuna ait kireçtaşı orijinli konglomera oluşturmaktadır. İnceleme alanında gözlenen birimlerin, sıvılaşma kriterlerini sağlamaması nedeniyle sıvılaşma riski beklenmemektedir.



14. İnceleme alanının jeolojisini Dogger-Geç Kretase yaşlı Hacıalabaz Formasyonuna ait kireçtaşı orijinli konglomera birimleri oluşturmaktadır. Bu nedenle şişme analizi yapılmamıştır

15. İnceleme alanının jeolojisini Dogger-Geç Kretase yaşlı Hacıalabaz Formasyonuna ait kireçtaşı orijinli konglomera birimleri oluşturmaktadır. Bu nedenle oturma analizi yapılmamıştır

16. MTA heyelan envanter haritasına göre İnceleme alanı ve çevresinde aktif veya muhtemel heyelanlı alanlar bulunmamaktadır (Şekil 13.11). İnceleme alanında lokal kaya, heyelan, kaya düşmesi vb. kaya hareketleri görülmemiştir. Ancak, Isparta Valiliği Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 16.09.2024 tarih E-69776125-756.99-1077933 sayılı yazısında "Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından geliştirilen Afet Risk Azaltma Sistemi (ARAS) programında bahse konu alan Heyelan Duyarlılığı açısından yüksek bulunduğu anlaşılmaktadır.

Kurumumuz yüksek dereceden düşük dereceye kadar değişen heyelanlı alanlar ARAS programı verilerinin üst ölçekli büyük alanlar için hazırlanmış olması dikkate alınarak herhangi bir hasara sebebiyet vermemesi amacıyla imar planı yapılması düşünülen alan için hazırlanacak " İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" 'unda ve parsel bazında zemin etüt raporlarında kütle hareketleri ve olabilecek doğal afetlerin ayrıntılı olarak incelenmesi ve bahse konu raporlarda varsa belirtilen önlemlere uyulması, planlama ve yapılaşmaya bu çalışmalar ve raporlar doğrultusunda gidilmesi şartı ile söz konusu alanda İdarenizce planlama çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır" ibareleri yer almaktadır ilgili yazı EK-1 de verilmiştir. İnceleme alanında topografik eğim genel olarak %10-20 aralığında iken yer yer %20-30 aralığında ölçülmüştür. Bu -nedenle- stabilite problemleri beklenebilir.

Yapılacak kontrolsüz kazılarda şev stabilite sorunu yaşanabileceğinden gerekli önlemler alınmalıdır.

17. İnceleme alanının jeolojisini Dogger-Geç Kretase yaşlı Hacıalabaz Formasyonuna ait konglomera birimleri oluşturmaktadır. Konglomera birimlerinin bağlayıcı maddesinin kireçtaşı orijinli olduğu görülmektedir. Erime/çözünme özelliği gösterebilecek kireçtaşı birimlerinde 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.

18. Yapılacak tüm yapılar için; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

19. TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının "18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 1 ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri esaslarına uyulmalıdır.



20. Yapılan arazi gözlemlerine, inceleme alanının jeolojisini oluşturan birimlerin litojistik, indeks-fiziksel ve mekanik özelliklerine, alanın topografik yapısına ve hidrojeolojik özelliklerine göre inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış olup inceleme alanı, Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu tanımlamalara göre inceleme alanı için hazırlanan yerleşime uygunluk haritası Şekil 14.1 de ve EK-8 de verilmiştir.

Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Dogger-Geç Kretase yaşlı Hacıalabaz Formasyonuna ait kireçtaşı orijinli konglomera birimleri oluşturmaktadır.

İnceleme alanında topografik eğim genel olarak %10-20 aralığında iken yer yer 20-30 aralığında ölçülmüştür. Hacıalabaz Formasyonuna ait kaya birimler nokta yükleme ve tek eksenli basınç dayanımına göre çok düşük-düşük-orta-yüksek dayanımlı kayaç grubundadır. RQD değerlerine göre çok zayıf-zayıf-orta dayanımlıdır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik-önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2. 1 (ÖA-2. 1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir;

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapılan ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.



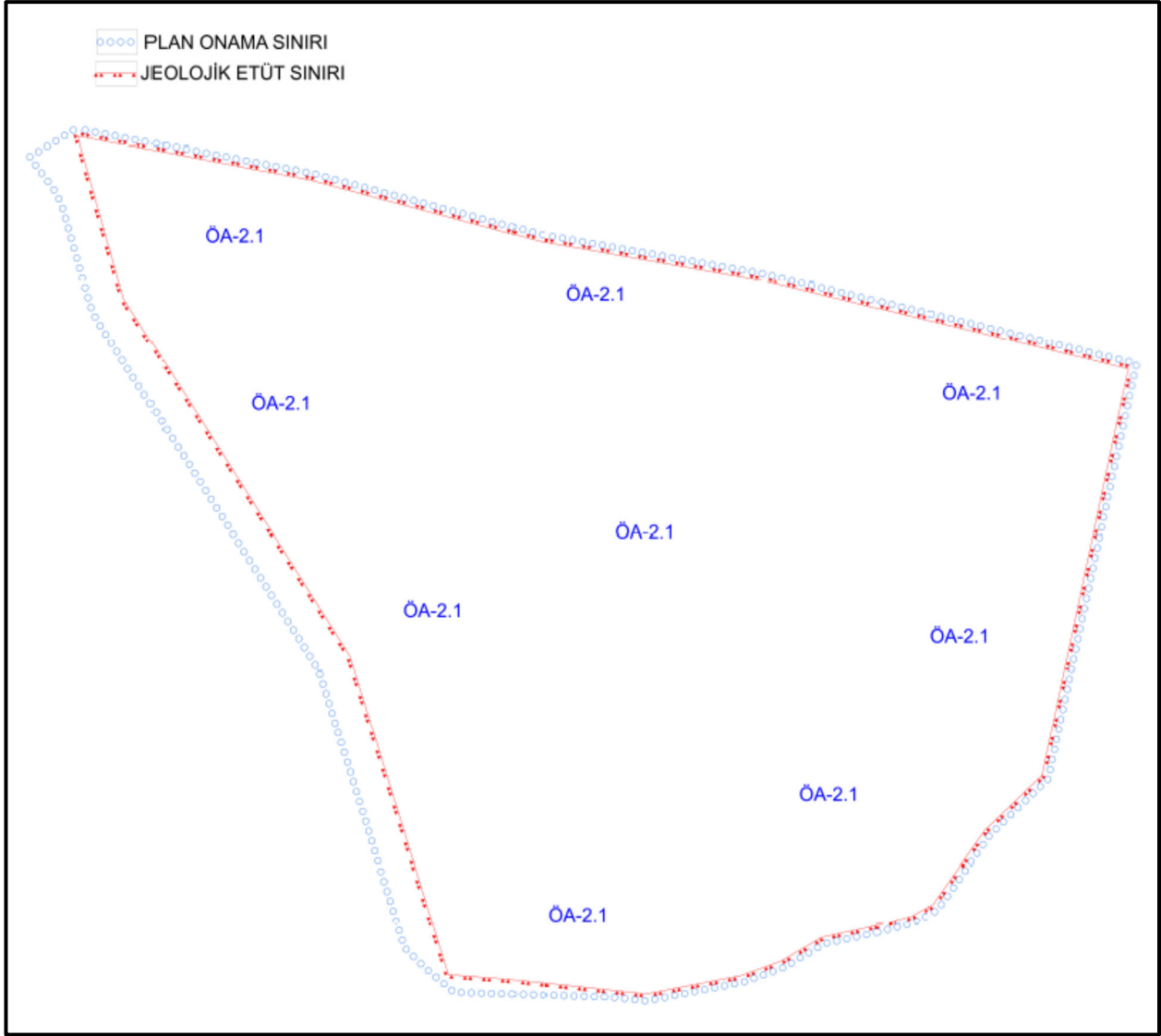
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik 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 ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- 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 v. b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- Yol, kanalizasyon, boru hattı vb. tüm yeraltı ve yerüstü sistemleri depreme dayanıklı şekilde tasarlanmalıdır.
- İnceleme alanının jeolojisini Dogger-Geç Kretase yaşlı Hacıalabaz Formasyonuna ait konglomera birimleri oluşturmaktadır. Konglomera birimlerinin bağlayıcı maddesinin kireçtaşı orijinli olduğu görülmektedir. 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.
- İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sınırlar/atık sınırlar 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. şeklinde çökmelere



neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.

- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- Yol, boru hattı vb. yeraltı ve yerüstü sistemlerinin depreme dayanıklı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Yeraltı suyu tablası Kireçtaşı birimlerinin çökmelerinde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.
- TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının "18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri esaslarına uyulmalıdır.

21. Hazırlanan bu rapor, yapılan çalışmalardan elde edilen veriler doğrultusunda, *"ISPARTA İLİ, YALVAÇ İLÇESİ, KIZILCA MAHALLESİ, 1133 ADA, 1 PARSELDE YER ALAN YAKLAŞIK 29.00 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLAN/NA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU"* olarak hazırlanmış olup Parsel Bazında bina ve/veya bina türü yapıların Zemin Etüt Raporu olarak ya da başka amaçlarla kullanılamaz."



Harita 7. Yerleşime Uygunluk Haritası

2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 13.08.2024 tarihli ve 659672 sayılı yazısı ile talep edilerek toplanan kurum görüşleri incelendiğinde tüm kurum görüşlerinin olumlu veya şartlı olarak olumlu görüş bildirdiği görülmektedir.

Proje kapsamında talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazıları rapor ekinde ve CD içerisinde verilmiştir.



Tablo 2. Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı	14.08.2024 2024382346	Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 08/11/2021 tarihinde yapılan alan sorgulamasında, yazı ekinde yer alan kurum görüşü talep edilen alan sınırı olan 29,04 ha. Büyüklüğündeki proje alanı ile girişimli olan yürürlükte herhangi bir maden ruhsat hakkı bulunmadığı tespit edilmiş olup, Yalvaç ilçesi, Kızılca Mahallesi TOKİ Proje Alanının ekte belirtilen koordinatlar dâhilindeki toplam 29,04 hektar alanda yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca olmadığına karar verilmiştir.
2	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 7.Bölge Müdürlüğü (Isparta) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü	15.08.2024 2620388	Söz konusu alana Teşekkülümüze ait herhangi bir tesisin isabet etmediği tespit edilmiştir. Isparta İli, Yalvaç İlçesi Kızılca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1133 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde planlama çalışmaları yapılmasında Teşekkülümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
3	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	16.08.2024 2971742	Isparta ili Yalvaç ilçesi Kızılca Mahallesi 1133 ada 1 parselde, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.
4	Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	16.08.2024 5559468	Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, görüş istenilen 1133 ada 1 parselin Koruma Kurulunca tescil edilmiş herhangi bir taşınmaz kültür varlığı ile arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanında kalmadığı tespit edilmiştir.
5	Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 18. Bölge Müdürlüğü	16.08.2024 4923851	İlgi yazıda belirtilen taşınmaz içerisinde dere yatağının yer aldığı belirlenmiştir. Dere yatağı sınırları ekte verilmiş olup, dere yatağının verilen sınırlara uygun olarak ayrılması gerekmektedir. Sonuç olarak; yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi şartıyla, söz konusu taşınmaz üzerinde imar planı çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



ISPARTA İLİ YALVAÇ İLÇESİ KIZILCA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



6	Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı	19.08.2024 456895	Söz konusu alanlarda NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır. Ancak TSK'ya ait tesis ve projeler bulunabileceğinden ilgili MSB İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının da görüşünün alınmasını arz ve rica ederim.
7	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 7. Bölge Müdürlüğü (Afyonkarahisar) Emlak Servis Müdürlüğü	19.08.2024 983827	Bahse konu alan, mevcut demiryolu hattına en yakın noktada yaklaşık 20 km uzaklıkta yer almakta olup; söz konusu çalışmanın yapılmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı
8	Isparta Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	19.08.2024 32	Müdürlüğümüz personellerince yerinde yapılan incelemede; ilgideki yazınızın ekinde iletilen sınır ve sınırın yakın çevresinde Müdürlüğümüz sorumluluk sahasında bulunan herhangi bir organize sanayi bölgesi ve sanayi sitesi bulunmadığı görülmüştür. Yapılacak olan çalışmalarda diğer kurumlar tarafından da herhangi bir sakınca görülmediği takdirde bahsi geçen alandan/alanlarda planlama çalışmalarının yapılmasında Müdürlüğümüzce de bir sakınca görülmediği düşünülmektedir.
9	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	19.08.2024 10238876	Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise; söz konusu alandan planlama çalışması yapılmasında Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 no.lu Kararnamesinin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sakınca görülmemektedir.
10	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	19.08.2024 84524	Bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin bir örneği Ekte yer alan İlgi (b) yazı kapsamında işlem yapılması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.
11	Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü	20.08.2024 1603339	İlgili alan, mevcut ve tasarlanan yol güzergâhlarımız dışında kalmakta olup planlama çalışmaları yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca yoktur.



12	Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	20.08.2024 3847990	Konuya yönelik olarak, İlgi Yönerge kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; planlamaya konu alanda Askerî Alan, Askerî Yasak Bölge, Askerî Güvenlik Bölgesi ve NATO Akaryakıt Boru Hattı ile Askerî Havaalanı Mânia Planı bulunmadığı tespit edilmiştir.
13	Isparta Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	20.08.2024 10216588	Yapılan incelemelerde; Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında alanın bir kısmı "Orman Alanı" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda yapılmak istenilen imar planının, üst ölçekli plan ve plan kararlarına uygunluğunun sağlanması ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümlerinin ilgili hükümlerine uyulması, mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, çevre imar bütünlüğünün sağlanması gerektiği değerlendirilmektedir.
14	Yalvaç Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	21.08.2024 11667	Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Yalvaç Belediyesinin, İller Bankası Anonim Şirketine 07/05/2018 tarihinde hazırlattırılan Yalvaç İçme suyu projesinde; DY1 no.lu Su Deposu ve isale hattı, TOKİ için planlanan 1133 ada, 1 parselle rastladığı hususunda belediyemiz kurumunuza 12/08/2024 tarih ve E-58169643-115.99-11576 sayılı yazımız ile belirtmiştik. Kurumunuzun taslak imar planında su deposu ve ishale hattının korunduğu anlaşılmaktadır. İlgili imar planı için belediyemiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
15	Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	23.08.2024 15554259	Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.



ISPARTA İLİ YALVAÇ İLÇESİ KIZILCA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



16	Isparta Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	26.08.2024 112110694	İlimiz, Yalvaç ilçesi, Kızılca Mahallesi hakkındaki ilgi yazınızda bahsi geçen imar planlama çalışması ile ilgili olarak bölgede oluşabilecek eğitim öğretim ihtiyacını karşılamak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan yasal sınırlar çerçevesinde mülkiyeti sorunsuz eğitim alanının (temel eğitim + ortaöğretim düzeyinde) ayrılarak okul yapılması bunun mümkün olmaması halinde ayrılan eğitim alanlarının tarafımızca okul yapılmak üzere Müdürlüğümüze tahsis edilmesi kaydıyla yapılacak imar çalışmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemektedir.
17	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ 2. Bölge Müdürlüğü (Antalya)	26.08.2024 1095970	Yapılacak olan planlama çalışmalarından sonra ortaya çıkacak enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için yeterli trafo yerlerinin ayrılması
18	Isparta Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	27.08.2024 252423314	Kurum görüşünde belirtilen hususlara dikkat edilmesi ve İlgili diğer kurum/kuruluşlardan da uygun görüş ve gerekli izinlerin alınması koşuluyla ilçemiz Kızılca Mahallesi 113 3 ada 1 parsel ile ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut Dairesi Başkanlığı Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı İdaresince yürütülecek planlamanın yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



19	Orman Genel Müdürlüğü Isparta Orman Bölge Müdürlüğü	03.09.2024 12896408	"Bölge Müdürlüğümüzün 15.08.2024 tarihli ve E.12730763 sayılı yazıları emir ekinde gelen ve görüş sorulan taşınmaz için İşletme Müdürlüğümüzce kurulan komisyon tarafından, Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesinde bulunan 1133 ada 1 parsel numaralı taşınmazın, orman kadastro haritasında orman sınırları dışında kaldığı görülmüştür. Bu nedenle Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesinde bulunan 1133 ada 1 parsel numaralı taşınmazın, Orman Genel Müdürlüğü ve Orman Kadastro Başmühendislikleri tarafından tahsis alınması emirlenen yerlerden olmadığı, herhangi bir sebeple kurumumuza ulaşmayan mahkeme kararı olması durumunda mahkemeden doğacak haklarımızın saklı kalması kaydıyla, imar planı hazırlanmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca yoktur." denilmektedir.
20	Isparta Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	05.09.2024 15691915	Konu dosyasında bulunan belgelerle birlikte mahallinde etüt edilmiştir. Yalvaç İlçesi Kızılca Mahallesi 1133 ada 1 parsel numarasında kayıtlı 291.336,63 m2 yüzölçümlü taşınmaz 5403 sayılı Kanunun 3(i) maddesinde tanımlanan tarım dışı alanlardan olduğundan, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır.
21	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	06.09.2024 2127328	İlgi yazılar ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.



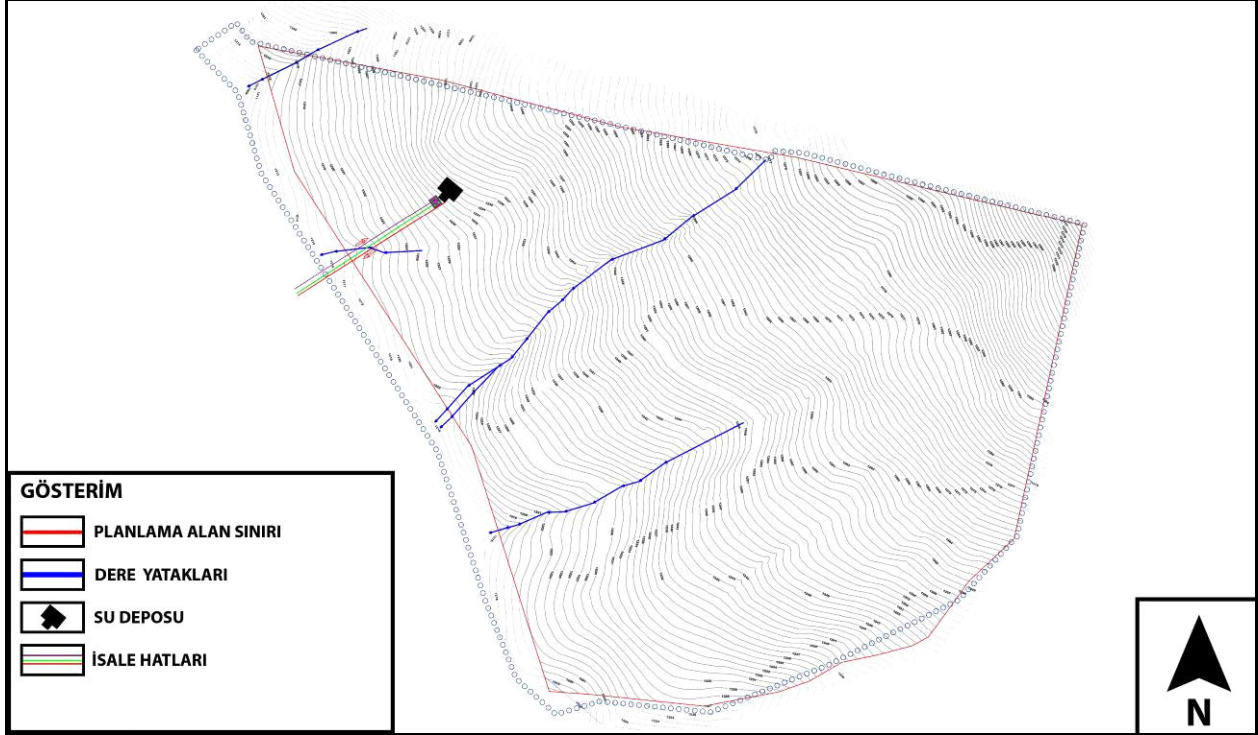
ISPARTA İLİ YALVAÇ İLÇESİ KIZILCA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



22	Isparta Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	16.09.2024 1077933	Bahse konu alanda 7269 sayılı kanuna göre Afete Maruz Bölge kararı bulunmamakta olup, müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yerinde yapılan incelemede; kaya düşmesi, çığ afet tehlikesine ilişkin gözlemsel incelemelerde herhangi bir risk tespit edilmemiştir. İmar Planı yapılması düşünülen alan için hazırlanacak " İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" 'unda ve parsel bazında zemin etüt raporlarında kütle hareketleri ve olabilecek doğal afetlerin ayrıntılı olarak incelenmesi ve bahse konu raporlarda varsa belirtilen önlemlere uyulması, planlama ve yapılaşmaya bu çalışmalar ve raporlar doğrultusunda gidilmesi şartı ile söz konusu alanda İdarenizce planlama çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.
----	--	-----------------------	---

3. EŞİK SENTEZİ

Rapor genelinde verilen bilgi ve belgeler ile kurum görüşleri neticesinde oluşturulan eşik sentezi aşağıda verilmiştir.



Harita 8. Eşik Sentezi

Gelen kurum görüşleri ve arazi incelemesi ardından planlama alanındaki yapay eşikleri Yalvaç Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün kurum görüşünde belirtilen su deposu ve isale boru hatları oluştururken doğal eşikleri ise Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 18. Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşünde belirtilen dere yatakları olarak gösterilen alanlardır. Bahsi geçen eşiklerden su deposu ve isale hattının olduğu kısım Teknik Altyapı Alanı olarak yapılaşma kararı verilmiş olup dere yatakları için herhangi bir yapılaşma kararı verilmemiştir.

4. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI

Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 31,69 hektarlık alan, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi yapılabilmesi, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 15.10.2024 tarih ve 696212 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.

Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi içinde yer alan 1133 ada 1 parsel numaralı taşınmazın mülkiyeti tam hisse ile T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği



Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir. Arazi üzerinde işgal durumunda yapılar bulunmamaktadır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan İlk Evim Arsa Projesi kapsamında düşük gelirli vatandaşlara uygun şartlarda konut ve arsa tahsis gerçekleştirilecektir.

Tablo 3. 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

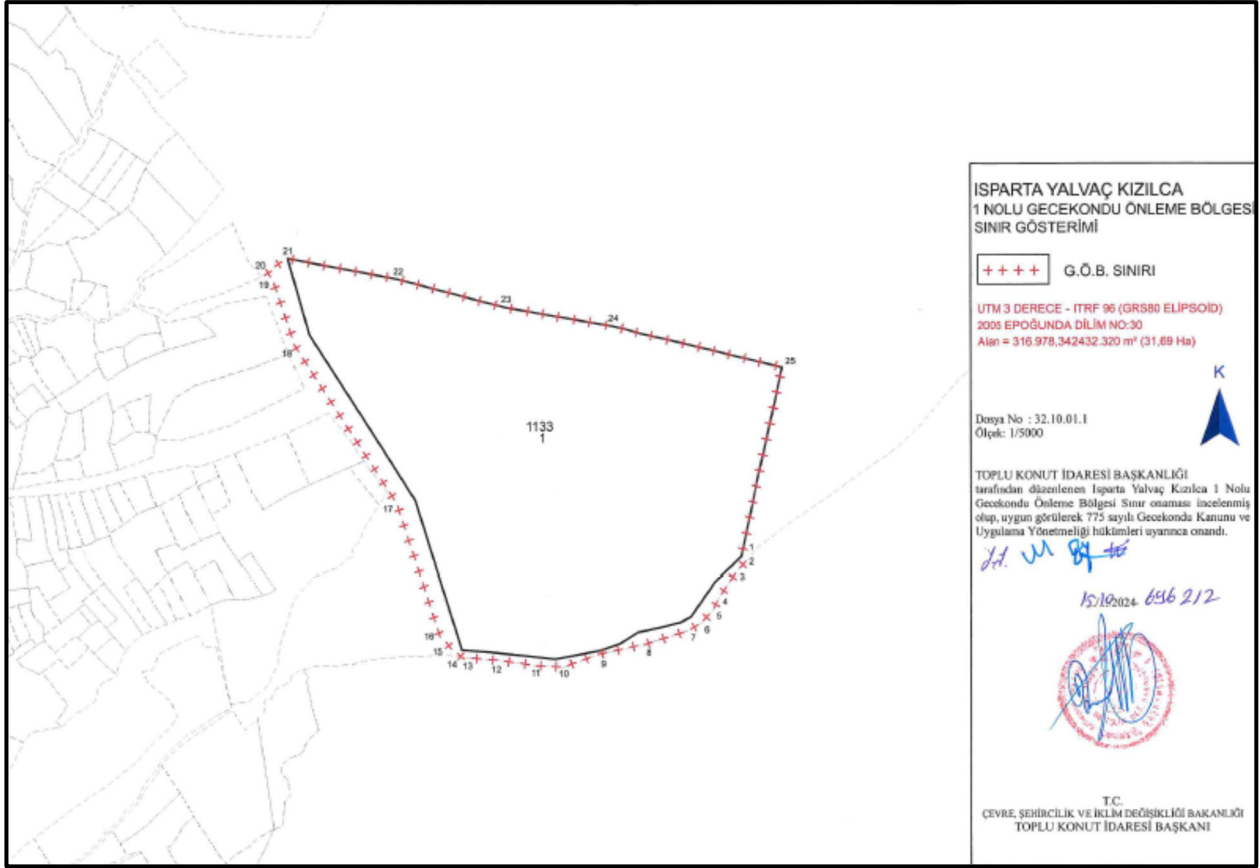
ISPARTA YALVAÇ İLÇESİ KIZILCA MAHALLESİ					
1 NOLU GECEKONDUR ÖNLEME BÖLGESİ					
UTM 3 DERECE-ITRF DİLİM NO: 30					
Nokta Adı	Y	X	Nokta Adı	Y	X
1	605693.522	4239843.444	2	605700.823	4239836.100
3	605685.003	4239818.540	4	605658.305	4239779.912
5	605649.541	4239762.789	6	605629.903	4239741.364
7	605608.155	4239728.948	8	605546.886	4239709.145
9	605470.199	4239693.238	10	605415.422	4239673.273
11	605371.763	4239675.057	12	605313.496	4239683.252
13	605265.779	4239687.227	14	605255.908	4239688.532
15	605237.882	4239703.368	16	605220.367	4239725.660
17	605154.487	4239924.971	18	604995.369	4240170.303
19	604960.755	4240271.169	20	604950.520	4240288.636
21	604982.908	4240307.905	22	605155.134	4240275.840
23	605323.739	4240231.587	24	605488.648	4240202.987
25	605757.353	4240138.754			

Planlama alanı yaklaşık 31.69 hektarlık alanda ilan edilen Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi'nde yukarıda bahsi geçen 291,456.53 m² büyüklüğündeki 1133 ada 1 numaralı parselin ve komşuluğunda bulunan kadastral boşluğun 13,905.95 m²lik kısmı ile birlikte toplamda 305,452.48m²'lik kısımda gerçekleştirilmektedir.

Yaklaşık 31.69 hektarda "Gecekondur Önleme Bölgesi" ilan edilen alandaki mülkiyet, parselasyon ve eşikler dikkate alındığında tamamı "Gecekondur Önleme Bölgesi" sınırı içerisinde kalan 30.54 ha'lık alanın plan onama sınırı olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda planlama alanı, 1/5.000 ölçekli L26-A-24-B ve L26-A-25-A paftası ile 1/1.000 ölçekli L26-A-24-B-2-C, L26-A-25-A-1-C, L26-A-25-A-1-D, L26-A-25-A-4-A, L26-A-25-A-4-B paftalarında yer almaktadır.



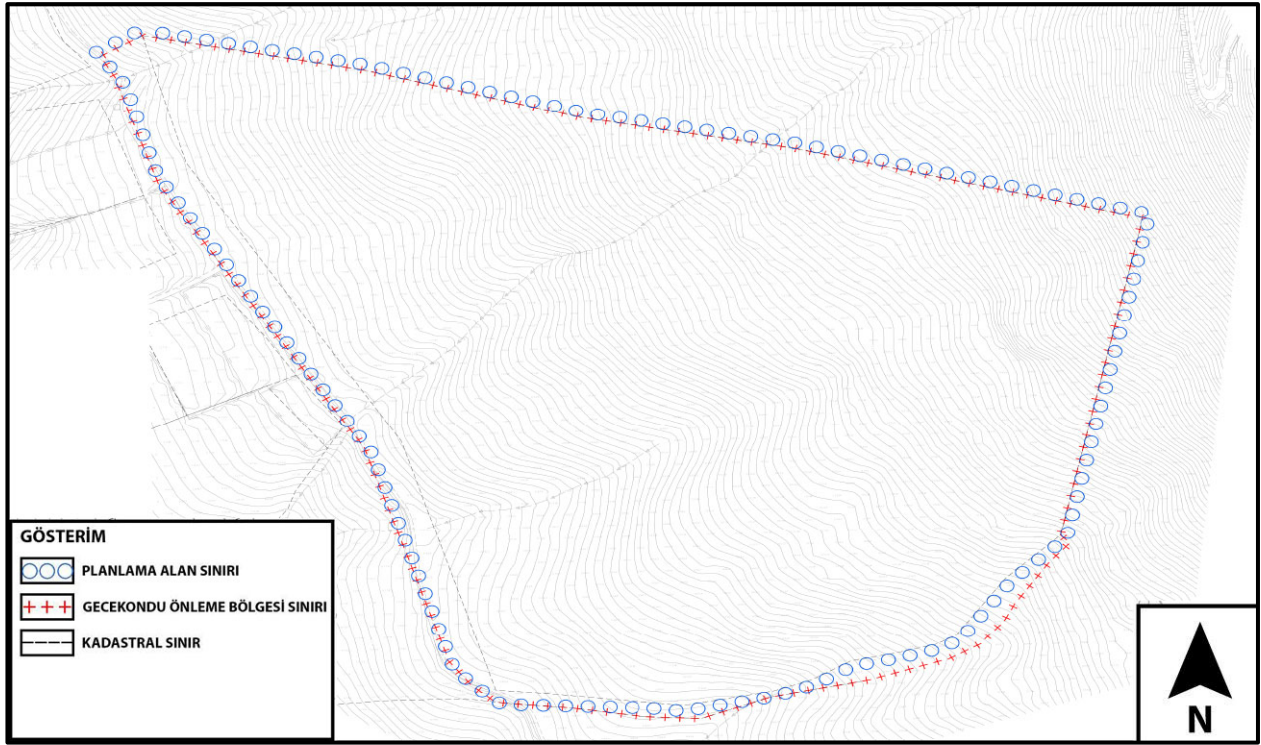
ISPARTA İLİ YALVAÇ İLÇESİ KIZILCA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 9. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



Harita 10. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü



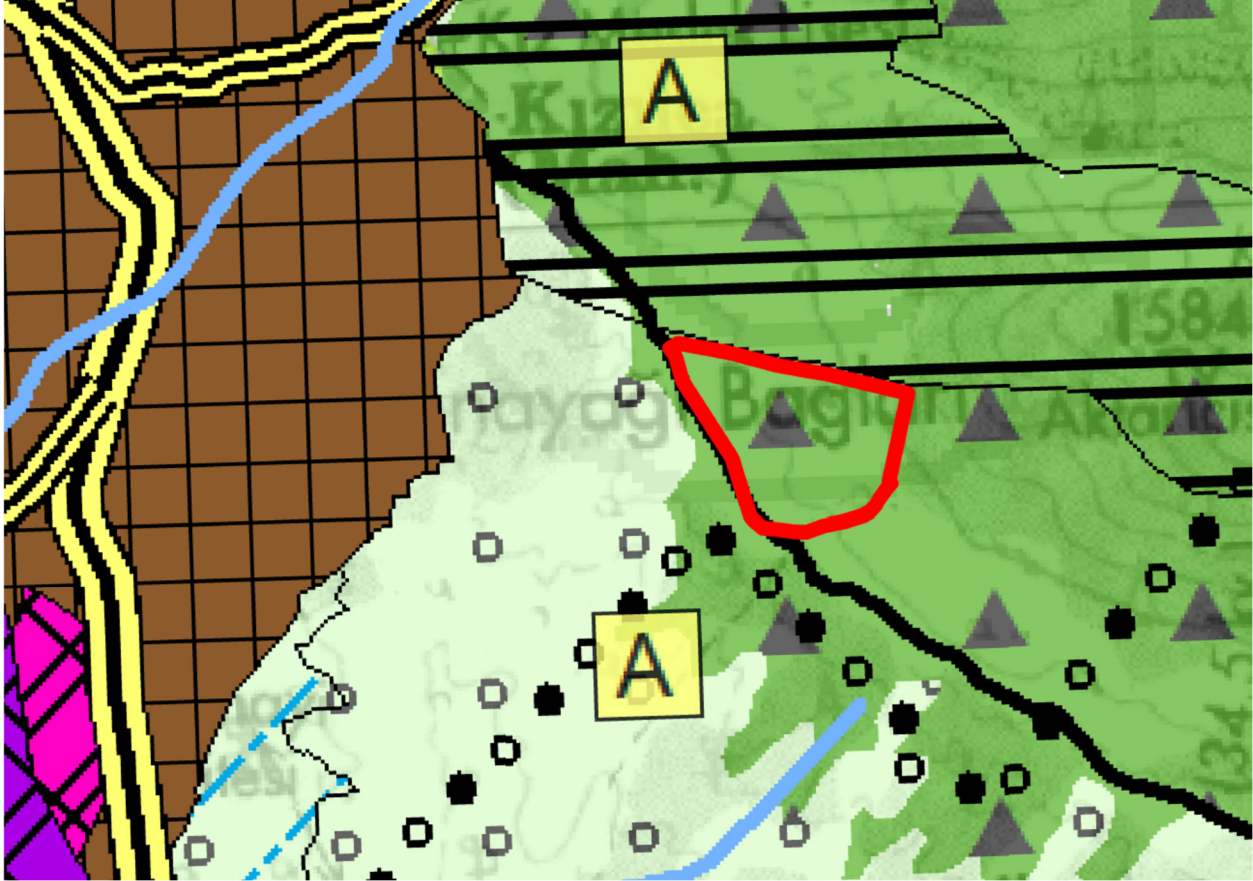
Harita 11. Kadastro, Gecekondur Önleme Bölgesi ve Plan Sınırları

5. MER'İ PLANLAR

5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 23.03.2015 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"na ilişkin askı sürecinde iletilen itirazlar değerlendirilerek 27.08.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının L26 nolu paftasında yer almaktadır. Planlama alanı "Orman Alanı" kullanımlarında yer almaktadır.

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri 5.36 maddesinde yer alan "Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresine (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir." hükmü uyarınca Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmamıştır.



Harita 12. 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Antalya-Isparta-Burdur Planlama Bölgesi

5.2.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI

Planlama alanı plansız alanlar kapsamında yer almaktadır. Mevcut Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almamaktadır. Planlama alanı çevresinde onaylı Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

5.3.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı plansız alanlar kapsamında yer almaktadır. Mevcut Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almamaktadır. Planlama alanı çevresinde onaylı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

D.PLAN KARARLARI

AMAÇ VE KAPSAM

Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 31.69 hektarlık alan, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi yapılabilmesi, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 15.10.2024 tarih ve 696212 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile



“İsparta İli, Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na yürütülen İlk Evim Arsa Projesi kapsamında, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için Gecekondur Önleme Bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, kurum görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak imar planı hazırlanmıştır.

Yaklaşık 31.69 hektarda “Gecekondur Önleme Bölgesi” ilan edilen alandaki mülkiyet, parselasyon ve eşikler dikkate alındığında tamamı “Gecekondur Önleme Bölgesi” sınırı içerisinde kalan 30.54 ha’lık alanın plan onama sınırı olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Müstakil Konut Alanları: Plan Paftalarında Emsal: 0.40 Yençok: 2 Kat olarak belirlenen Gelişme Konut Alanlarını ifade eder.

Müşterek Konut Alanları: Plan Paftalarında Emsal: 1.00 Yençok: 5 Kat olarak belirlenen Gelişme Konut Alanlarını ifade eder.

1. GENEL KARARLAR

Planlama alanında, alanın konum ve özellikleri belirlenerek fiziksel analizler ile 775 sayılı Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmış olup, bu kapsamda;

- Yapay ve doğal eşikler göz önünde bulundurularak, coğrafyanın elverdiği ölçüde planlama çalışmaları tamamlanmıştır.
- Alanda ihtiyaç duyulan donatı alanlarına Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirtilen standartlar doğrultusunda yer verilmiştir.
- Alanın genelinde “Gelişme Konut Alanı” önerilmiş ve gelecek nüfusa göre ihtiyaç duyulan ticaret ve donatı alanları ayrılmıştır.
- Konutlar başta olmak üzere, alan kullanımlarının tamamına yetecek ve bu fonksiyonların en uygun seviyede çalışmasını sağlayacak düzeyde ulaşım aksları önerilmiştir.

Planlama alanı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki 1133 ada 1 nolu parseli (291,456.53 m²) ve komşuluğunda bulunan kadastral boşluğu (13,905.95 m²) kapsamaktadır. Planlama Alanı toplamda 305,452.48 m² büyüklüğündedir.



Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcutta plansız olan planlama alanında Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Resmi Kurum Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Cami Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Park Alanı ve Yol kullanım kararları önerilmiştir.

2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, Isparta İl'inin 1. ve 2. Derece Deprem Bölgesi'nde yer alması, alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan uzaklığı, yaşayacakların sosyo-ekonomik yapısı ve mevcut arazi stokuna göre verilmiştir.

Müstakil konut adalarında ortalama her 350 m²'lik müstakil bir (1) parselde bir (1) hane, yaşayacak şekilde, müşterek konut adalarında ise bağımsız bölüm brüt alanı 130 m² olarak nüfus kabulü yapılmıştır.

Isparta İli Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi 1133 Ada 1 nolu parselin tamamı (291,456.53 m²) ve komşuluğunda bulunan kadastral parselin 13,905.95 m²'lik kısmı ile birlikte toplamda 305,452.48 m²'lik kısmını kapsayan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda oluşturulan gelişme konut alanlarında nüfus hesabı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesapları

KULLANIM	ALAN(m ²)	ORT. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)		PARSEL SAYISI		HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
	A	B		C=A/B		D	E=C*D
GELİŞME KONUT (MÜSTAKİL)	65,171.54	350		186		2.75	512
KULLANIM	ALAN(m ²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	ORT. DAİRE BÜY.(m ²)	DAİRE SAYISI	HANE HALKI BÜY.	NÜFUS
	A	B	C=A*B	D	E=C/D	F	G=E*F
GELİŞME KONUT (MÜŞTEREK)	71,267.50	1.00	71,267.50	130	548	2.75	1508

Müstakil Gelişme Konut Alanları İçin;

- Konut Alanı Büyüklüğü: 65,171.54 m²
- Ortalama Parsel Büyüklüğü: 350 m² olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 186 parsel üretilmiştir.
- Ortalama hane halkı büyüklüğü ise TÜİK 2024 hane halkı istatistikleri baz alınarak 2.75 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.



Alan Plan Nüfusu Hesaplanması:

- Ortalama parsel büyüklüğü: 350 m²,
- Parsel sayısı: (65,171.54 m² /350 m²) 186 parsel,
- Ortalama Hane halkı büyüklüğü: 2.75 kişi,
- Müstakil Konut Alanları Planlama Alanı Nüfusu: (186 x 2.75) 512 kişi'dir.

Müşterek Gelisme Konut Alanları İçin:

- Konut Alanı Büyüklüğü: 71,267.50 m²
- Ortalama Daire Büyüklüğü: 130 m² olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 548 daire üretilmiştir.
- Ortalama hane halkı büyüklüğü ise TÜİK 2024 hane halkı istatistikleri baz alınarak 2.75 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.

Alan Plan Nüfusu Hesaplanması:

- Ortalama daire büyüklüğü: 130 m²,
- Daire sayısı: (71,267.50 m² / 130 m²) 548,
- Ortalama Hane halkı büyüklüğü: 2.75 kişi,
- Müşterek Konut Alanları Planlama Alanı Nüfusu: (548 x 2.75) 1508 kişi'dir.

Planlama alanında toplam 2020 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Uygulama İmar Planında üst ölçek plan kararları doğrultusunda arazi kullanım kararları verilmiştir. Uygulama İmar planı ile:

- Arazi yapısına göre düzenli yapılaşmanın desteklendiği, erişilebilir, müstakil ve müşterek yapılaşmaya uygun yapı adaları ile makroform oluşturulmuş, ulaşım ağı da bu hedefle çözülmüştür.
- Alan eğimin ve eşiklerin el verdiği ölçüde yaya ve taşıt yolları ile çözümlenmiştir.
- Alanın mevcut durumu değerlendirilerek arazide ağaçlık alanların yoğunlaştığı kısımların korunması adına planda bu kısımlar için ağaçlandırılacak alan kullanım kararı getirilmiştir.
- Alanın güneyinde ve doğu kısımlarında düşük yoğunluklu (brüt) gelişme konut alanları, merkez ve kuzeyinde ise orta yoğunluklu (brüt) gelişme konut alanları üretilmiştir.
- Bu konut alanları ile yeşil alanlar dışında kalan alanlar ticaret ve donatı aksı odaklı planlanmıştır.



- Konut bölgelerinde küçük ticaret ve donatı alanları ayrılarak kentlinin hizmet ihtiyacı karşılanmıştır.

İsparta İli Yalvaç İlçesi, Kızılca Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5. Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

KULLANIM ADI	ALAN M2	ORAN %
GELİŞME KONUT ALANI MÜSTAKİL	65,171.54	21.34
GELİŞME KONUT ALANI MÜŞTEREK	71,267.50	23.33
TİCARET ALANI	5,617.94	1.84
RESMİ KURUM ALANI	2,393.20	0.78
ORTAOKUL ALANI	7,947.97	2.60
İLKOKUL ALANI	6,737.74	2.21
ANAOKUL ALANI	5,268.60	1.72
SAĞLIK TESİS ALANI	4,907.07	1.61
SOSYAL TESİS ALANI	5,066.77	1.66
CAMİ ALANI	2,178.20	0.71
TEKNİK ALTYAPI ALANI	8,117.53	2.66
PARK	21,691.74	7.10
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	29,930.12	9.80
SU YÜZEYİ	2,558.18	0.84
YOLLAR	66,598.38	21.80
TOPLAM	305,452.48	100.00

305,452.48 m² büyüklüğündeki planlama alanına giriş ve çıkışlar 20 metre genişliğindeki karayolları ile kuzey-güney yönlerinden ve bu yola bağlı olan 15 metre genişliğindeki yollardan sağlanmaktadır.

Alan içerisinde ana dağıtıcı taşıt yolu olarak 12 ve 10 metrelik taşıt yolu önerilmiş ve çeşitli bölgelerde yer verilen donatı alanları arasında da 10 ve 7 metrelik yaya yolları önerilmiştir.

Planlama alanının %0-15 eğimli coğrafyasına karşın konut yapılarının düzenli üretilebilmesi için olabildiğince dikdörtgen formlu adalar tasarlanmış ve konut bölgelerinin arasına yeşil alanlar bırakılmıştır. Bu sayede yeşil alanlar ile donatılar arasında rekreatif süreklilik sağlanmıştır.

Yapı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerde 5 metre, donatı adalarında ise komşu parsellerden ve diğer cephelerden ise 5 metre olarak planlanmıştır.



Uygulama İmar Planı'nın alan dağılımına bakıldığında planlama alanında %44.67 ile en fazla gelişme konut alanlarının yer aldığı görülmektedir. Kentsel Çalışma Alanlarını %1.84 ile Ticaret Alanları, %0.78 ile Resmi Kurum Alanı, Eğitim Tesisleri Alanlarından %1.72 ile Anaokul Alanı, %2.21 ile İlkokul Alanı ve %2.60 ile de Ortaokul Alanı ayrılmıştır. Açık ve Yeşil Alan olarak %9.80 ile Ağaçlandırılacak Alan ve %7.10 ile Park Alanı, Sosyal ve Altyapı Alanlarından %1.66 ile Sosyal Tesis Alanı, %1.61 ile Sağlık Tesis Alanı ve %0.71 ile de Cami Alanı izlemektedir. Planlama alanının %2.66'sını Teknik Altyapı Alanı oluşturmaktadır.

Planlama alanındaki donatı alanlarının mevcut kentsel hizmetlere olan uzaklığı, yaşayacakların nüfus büyüklüğü ve kamusal kullanım ihtiyaçları ile sınırlı ve orta eğimli arsa alanından en yüksek düzeyde fayda sağlanabilmesi esasına göre verilmiştir.

Tablo 6. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlanan ve Standart Donatı Alanı Karşılaştırması

KULLANIM	ALAN M ²	ORAN (%)	STANDART (M ² /kişi)	OLMASI GEREKEN ALAN M ²	FARK
PARK ALANI	21,691.74	33.73	10	20200	1,491.74
SAĞLIK TESİS ALANI	4,907.07	7.63	1.5	3030	1,877.07
ANAOKUL ALANI	5,268.60	8.19	0.5	1010	4,258.60
İLKOKUL ALANI	6,737.74	10.48	2	4040	2,697.74
ORTAOKUL ALANI	7,947.97	12.36	2	4040	3,907.97
RESMİ KURUM ALANI	2,393.20	3.72	1	2020	373.20
SOSYAL TESİS ALANI	5,066.77	7.88	0.75	1515	3,551.77
CAMİ ALANI	2,178.20	3.39	0.50	1010	1,168.20
TEKNİK ALTYAPI ALANI	8,117.53	12.62	1.00	2020	6,097.53
TOPLAM	64,308.82	100.00		38,885.00	25,423.82

Belirlenen donatı fonksiyonlarında da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 11'de ve Ek-2 Tablosunda verilen standartlara göre planlama çalışması yapılmıştır.

Alanda yaşaması muhtemel nüfusun ihtiyaç duyacağı öngörülen donatı alanları toplam 38,855.00 m² iken yapılan planlama çalışmasında ayrılan donatı alanı 64,308.82 m² olup +25,423.82 m²'lik alanda standartların üzerinde donatı alanları üretilmiştir.

Ayrıca alanda yeri belirlenen Ticaret Alanının toplam büyüklüğü 5,617.94 m², Ağaçlandırılacak Alanın toplam büyüklüğü ise 29,930.12 m² olup "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen standartlar dâhilinde değerlendirilmediğinden donatı hesaplarına eklenmemiştir.



Harita 13. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Harita 14. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Uydu Görüntüsü

Mahmut BULUT
Şehir Plancısı

**ISPARTA İLİ YALVAÇ İLÇESİ KIZILCA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Mustafa TÜRKER
Şube Müdürü

**Isparta İli Yalvaç İlçesi Kızılca Mahallesi
1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin hazırlanan
Uygulama İmar Planı**

EKİDİR
-Bu Plan Açıklama Raporu –35- sayfadır.-

Ahmet Fazıl ULUEREN
Kentsel Yenileme Dairesi
Başkanı

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**

Dursun BAŞTÜRK
Başkan Yardımcısı