

**ISPARTA İLİ YALVAÇ İLÇESİ ABACILAR MAHALLESİ; 720, 731, 733,
734, 747, 749, 750, 767,484, 341, 342, 343, 348, 349, 280, 281, 595, 596, 597,
598, 654 ADALAR**

**1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



2025

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. Mekânsal Bilgileri ve Coğrafi konumu	1
1.2. İklim ve Bitki Örtüsü	1
1.3. Ulaşım Bağlantıları	2
1.4. Çalışma Alanının ve Çevresinin Uydu Görüntüsü Üzerinde Gösterimi	3
2. MEVCUT ONAYLI PLANLAR	4
2.1. 1/100000 Çevre Düzeni Planı	4
2.2. 1/1000 Ölçekli Mevcut İmar Planı	6
3. KADASTRO DURUMU	7
3.1. Kadastral Durumu	7
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ İMAR PLANLI VE ALAN DAĞILIMI	9
4.1. Planın Amaç ve Kapsamı	9
4.2. 1/1000 Ölçekli Öneri İmar Planı	10
4.3. Alan Dağılımı	11
5. Plan Notları	12
6. KAYNAKÇA	13

DİZİNLER

Haritalar Dizini

Harita 1: Çalışma Alanı Ulaşım Bağlantıları	2
Harita 2: Çalışma Alanı Uydu Görüntüsü.....	3
Harita 3: Çalışma Alanı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Gösterimi	4
Harita 4: 1/1000 Ölçekli Mevcut	6
Harita 5: Çalışma Alanı Kadastral Durum.....	7
Harita 6: 1045 Ada 1 Parsel Belediye Mülkiyeti	8
Harita 7: 1/1000 Ölçekli Öneri	10

Görseller Dizini

Görsel 1: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejant Paftası	5
---	---

Tablolar Dizini

Tablo 1: Hesap Tablosu	11
-------------------------------------	----

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Mekânsal Bilgileri ve Coğrafi konumu

Planlama alanı, Akdeniz Bölgesi'nin iç kesimlerinde yer alan Isparta İl'inin kuzeydoğusunda Yalvaç İlçesi sınırları içerisinde, Abacılar Mahallesi yerleşim alanında bulunmaktadır. Abacılar Mahallesi, Isparta il merkezine kara yolu ile yaklaşık 105 km uzaklıktadır. Mahallenin güney yönünde, yaklaşık 26 km mesafede Şarkikaraağaç İlçesi yer almaktadır.

Planlama alanı; L26-A-24-C-1-A, L26-A-24-B-4-D, L26-A-24-A-3-C, L26-A-24-B-4-A ve L26-A-24-A-3-B numaralı 1/1000 ölçekli paftalar içerisinde yer almakta olup, toplamda 12.4 hektar (124.010 m²) büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.

1.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Planlama alanı, Akdeniz Bölgesi'nin Göller Yöresi içerisinde yer alan Isparta İli Yalvaç İlçesi sınırlarında yer almakta olup, bölge iklimi **kara iklimi ile Akdeniz iklimi geçiş özellikleri** göstermektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı geçen bu iklim tipi, bölgenin hem doğal bitki örtüsünü hem de tarımsal faaliyetlerini doğrudan etkilemektedir.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü (MGM) verilerine göre; Yalvaç'ta yıllık ortalama sıcaklık yaklaşık **11,5 °C**, yıllık toplam yağış miktarı ise **500-600 mm** civarındadır (MGM, 2023). Kar yağışı özellikle Ocak-Şubat aylarında etkili olmakta, don olayları ise kırsal tarım ve yapılaşma üzerinde zaman zaman olumsuz etkiler yaratabilmektedir.

Bölgenin doğal bitki örtüsü, **step (bozkır) formasyonuna yakın yarı kurak çalı toplulukları ve seyrek meşe türlerinden** oluşmaktadır. Bununla birlikte, tarımsal kullanımın yaygın olduğu alanlarda doğal bitki örtüsünün yerini ekili-dikili tarım alanları, meyve bahçeleri ve tarlalar almıştır. Abacılar Mahallesi çevresinde özellikle tahıl üretimi, yem bitkileri ve meyvecilik faaliyetleri yaygın olarak görülmektedir.

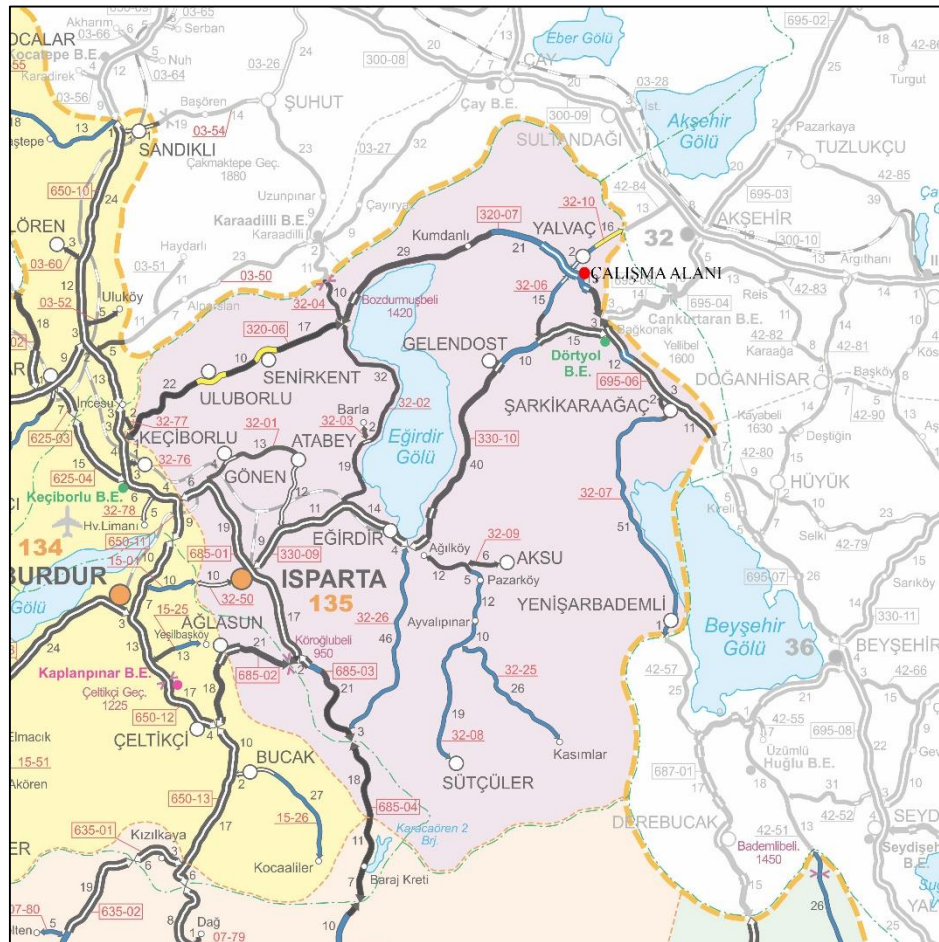
Flora açısından bölge, **Isparta çevresinin tipik maki ve meşe karışık zonları ile** temsil edilmektedir. Ancak, yükselti ve mikroklimatik koşullara bağlı olarak yer yer **kızılçam, ardıç ve karaçam** gibi iğne yapraklı türlerin görüldüğü alanlara da rastlanmaktadır (Efe; Soykan ve Cürebal, 2013).

1.3. Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı, Isparta İli Yalvaç İlçesi Abacılar Mahallesi sınırlarında yer almakta olup, karayolu ulaşımı açısından güçlü bağlantılara sahip bir konumdadır. Çalışma alanı, ilçe merkeziyle doğrudan bütünleşik bir yerleşim içinde bulunmaktadır

Yalvaç İlçesi; kuzeyde Afyonkarahisar – Akşehir, güneyde Şarkikaraağaç, Aksu ve Isparta il merkezi, batıda Gönen, Keçiözümlü ve Burdur güzergâhları üzerinden ulaşımaya açıktır. Özellikle:

- D-320 Karayolu ile kuzey-güney doğrultusunda Afyonkarahisar – Isparta bağlantısı sağlanmakta,
- 32-01, 32-10 ve 32-12 numaralı devlet yolları üzerinden Yalvaç, Gelendost ve Şarkikaraağaç ilçeleri ile güçlü ulaşım aksları kurulmaktadır.



Harita 1: Çalışma Alanı Ulaşım Bağlantıları

1.4. Çalışma Alanının ve Çevresinin Uydu Görüntüsü Üzerinde Gösterimi

Planlama alanı, Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Abacılar mahallesinde yer almaktadır.

Aşağıdaki uydu görüntüsü, planlama alanının Yalvaç İlçesi içindeki konumunu göstermektedir. Kırmızı daire ile işaretlenen alan, Abacılar Mahallesi sınırları içinde yer alan ve tadilat planına konu olan bölgeyi tanımlamaktadır.



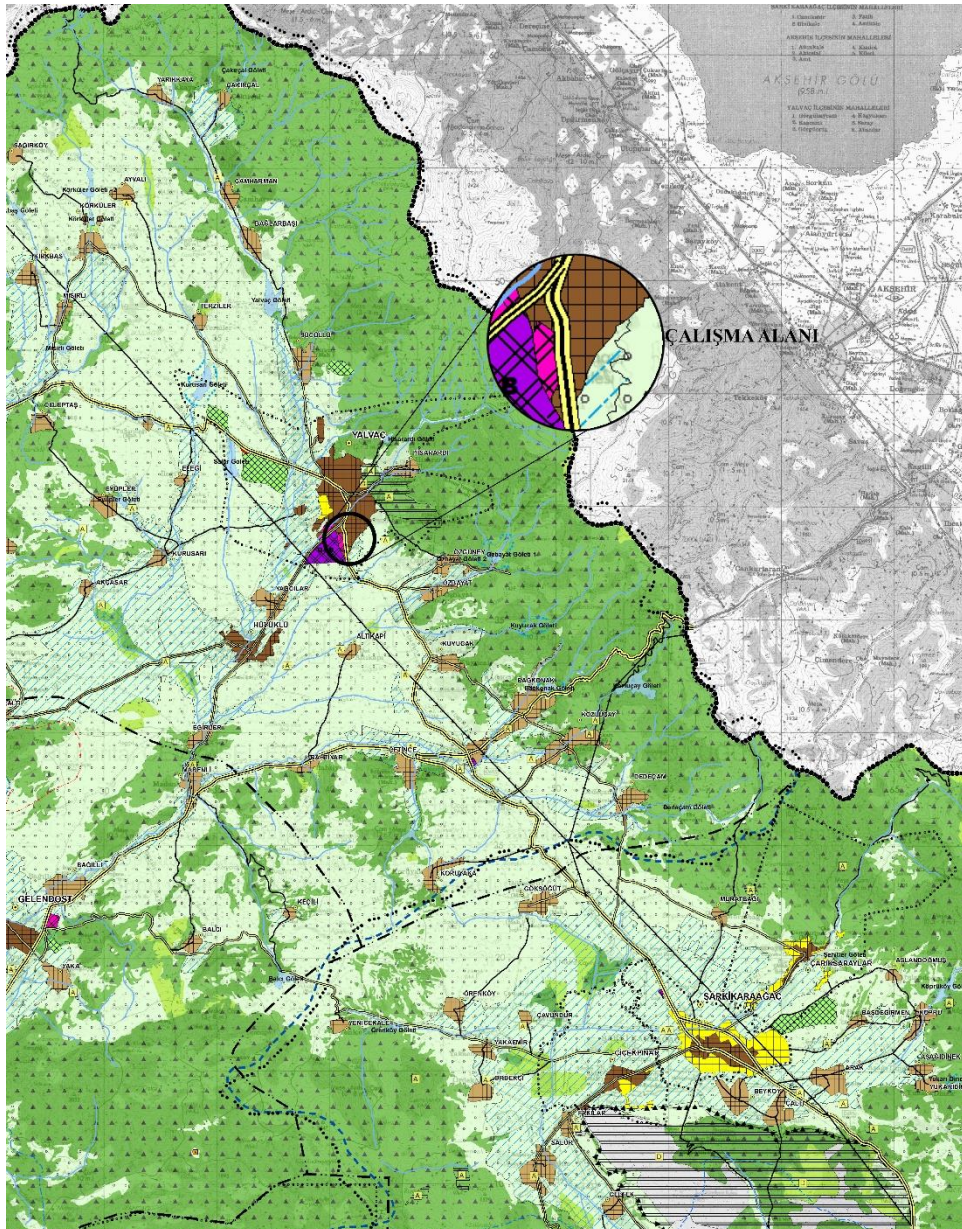
Harita 2: Çalışma Alanı Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT ONAYLI PLANLAR

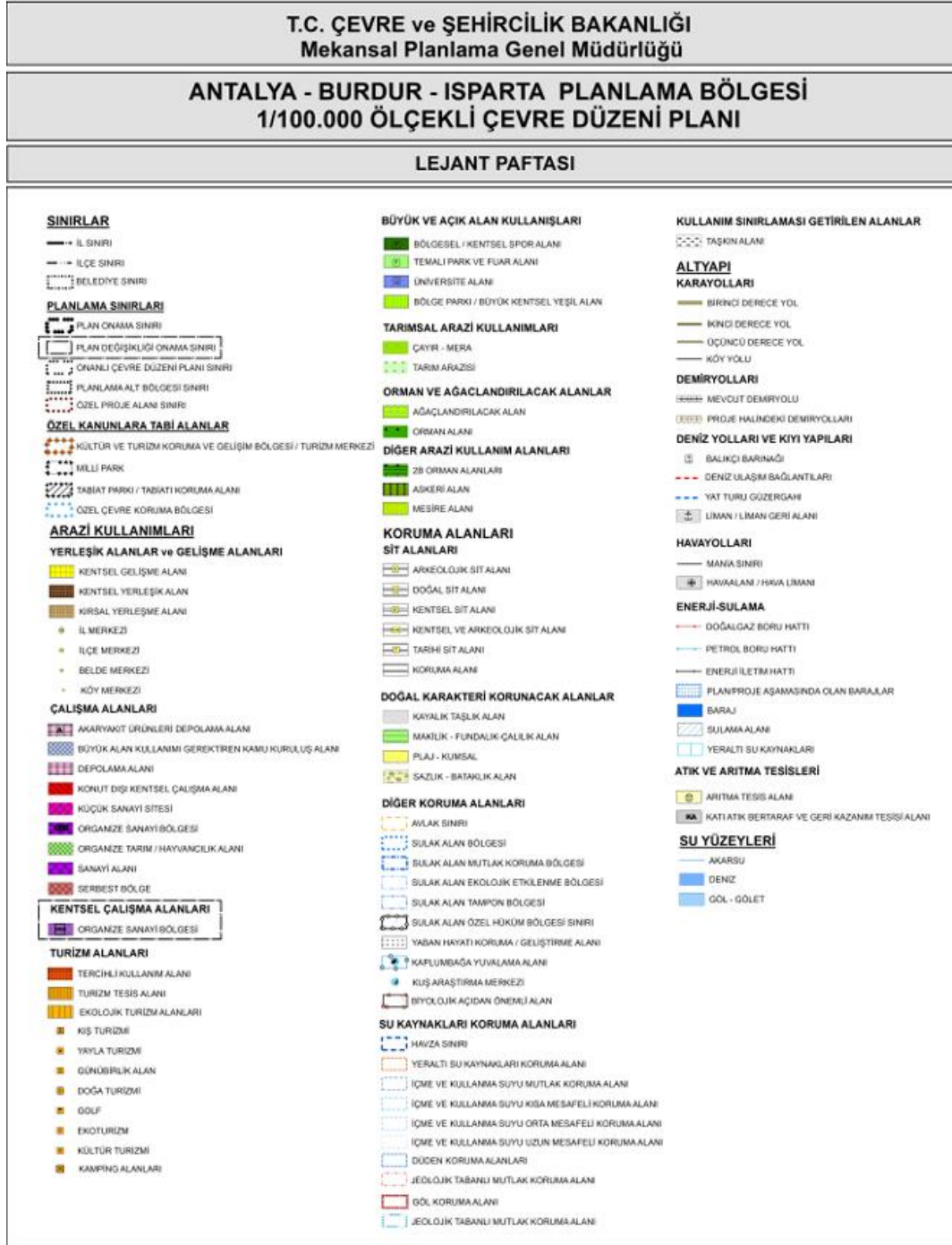
2.1. 1/100000 Çevre Düzeni Planı

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı; 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 onaylanmıştır.

Çalışma alanı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Küçük Sanayi Sitesi” bölgesinde kalmaktadır.



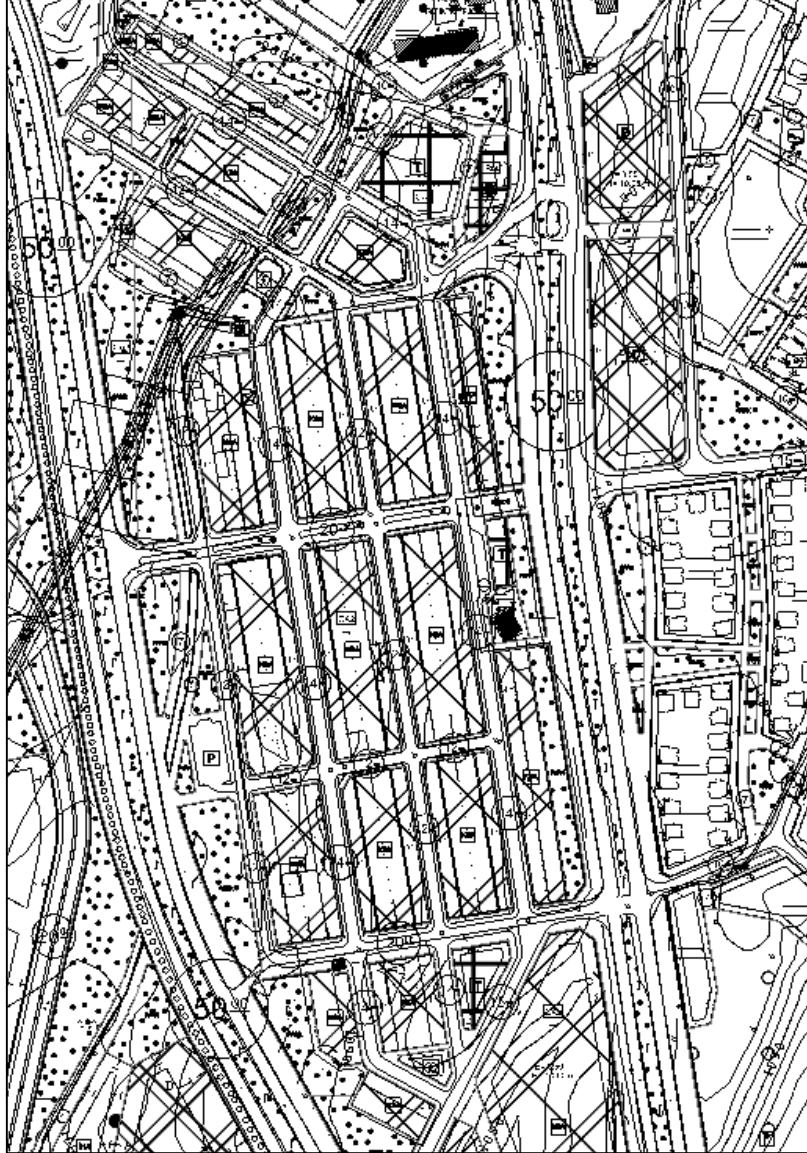
Harita 3: Çalışma Alanı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Gösterimi



Görsel 1: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejant Paftası

2.2. 1/1000 Ölçekli Mevcut İmar Planı

Çalışma alanında mevcut durumda yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri, alanın kullanım fonksiyonuna göre farklılık göstermektedir. Sanayi alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri 10 metre 5 metre olarak değişmektedir. Sosyal donatı alanında ön bahçede 3 metre, yan bahçede 5 metre olarak belirlenmiştir. Ticaret alanlarında ise yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçeden 5 metre, yan bahçeden 10 metre olacak şekilde planlanmıştır. Yapı yükseklikleri ise tüm fonksiyonlarda H=5.50 metre olacak şekilde tanımlanmıştır.



Harita 4:1/1000 Ölçekli Mevcut

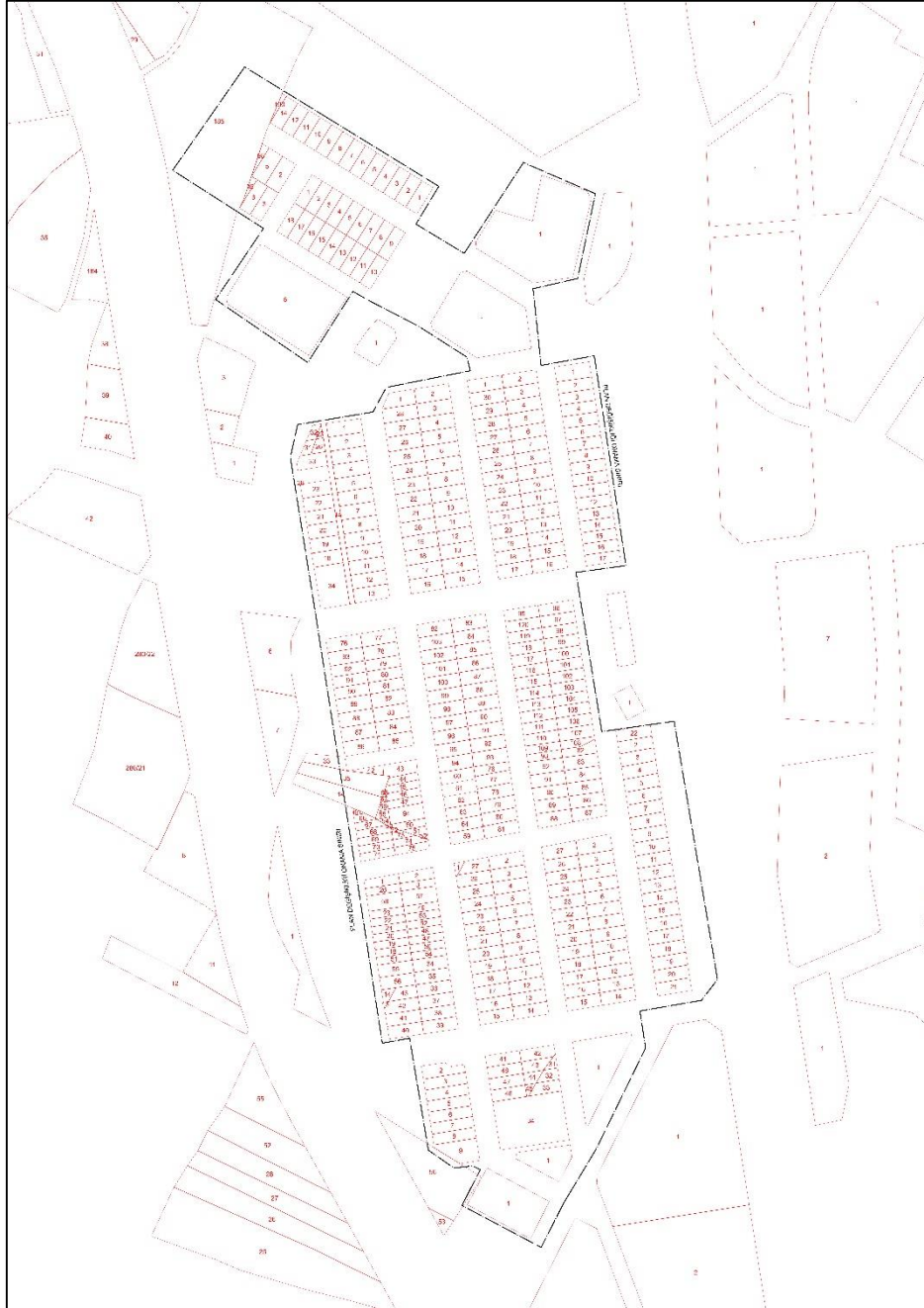
3. KADASTRO DURUMU

3.1. Kadastral Durumu

Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Abacılar Mahallesinde yer alan çalışma alanı;

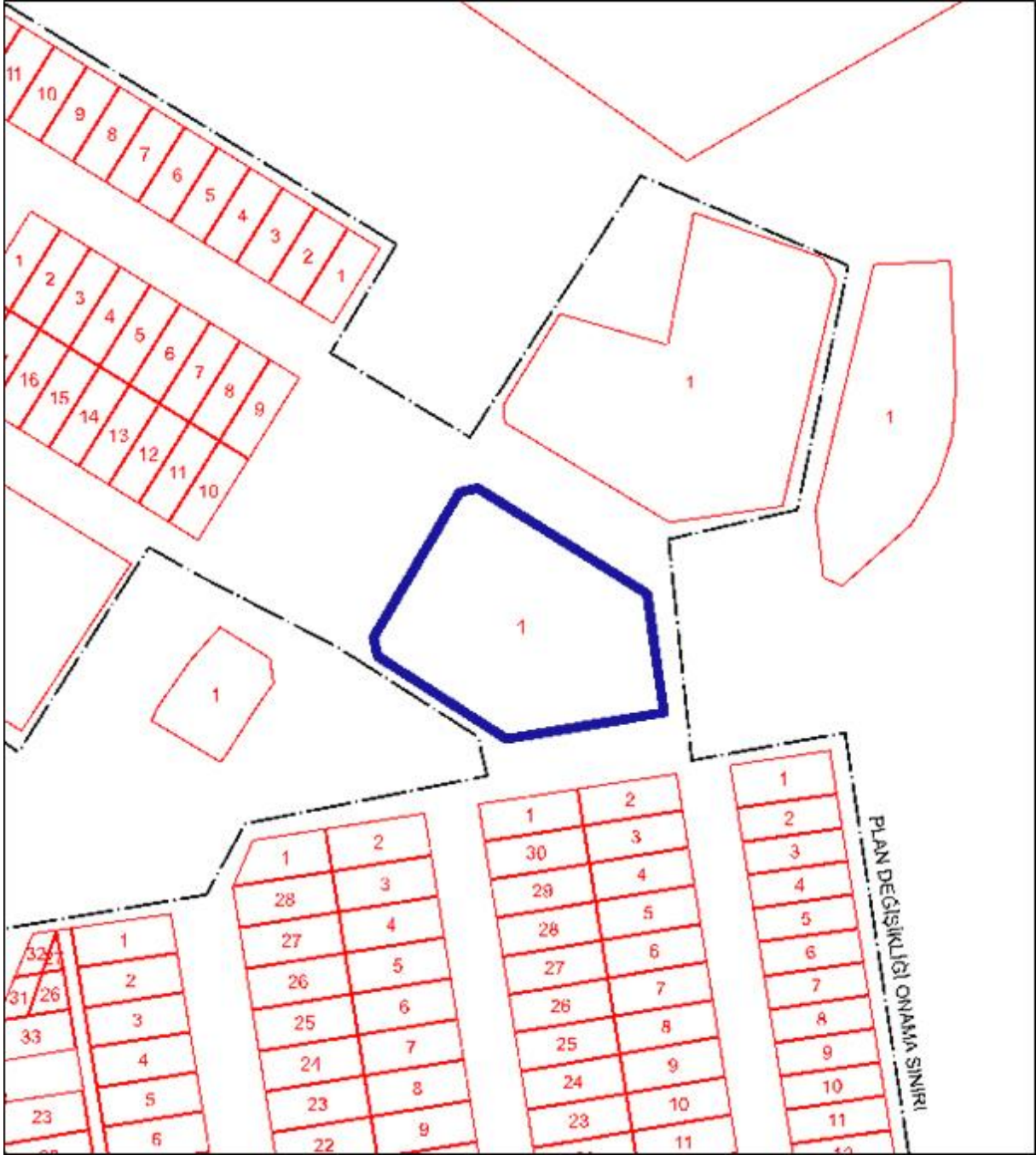
L26-A-24-C-1-A, L26-A-24-B-4-D, L26-A-24-A-3-C, L26-A-24-B-4-A ve L26-A-24-A-3-B paftalarında yer almakta olup kadastral durumu gösterilmiştir. Çalışma alanı, 12,4 (124.010) ha'dır.

Planlama alanındaki tüm parseller özel mülkiyet niteliğindedir. Ancak alan içerisinde yer alan 1045 ada 1 parsel, belediye mülkiyetine ait bulunmaktadır.



Harita 5: Çalışma Alanı Kadastral Durum

Planlama alanındaki tüm parseller özel mülkiyet niteliğinde olup, alan içerisinde yer alan 1045 ada 1 parsel, belediye mülkiyetine ait bulunmaktadır.



Harita 6: 1045 Ada 1 Parsel Belediye Mülkiyeti

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ İMAR PLANLI VE ALAN DAĞILIMI

4.1. Planın Amaç ve Kapsamı

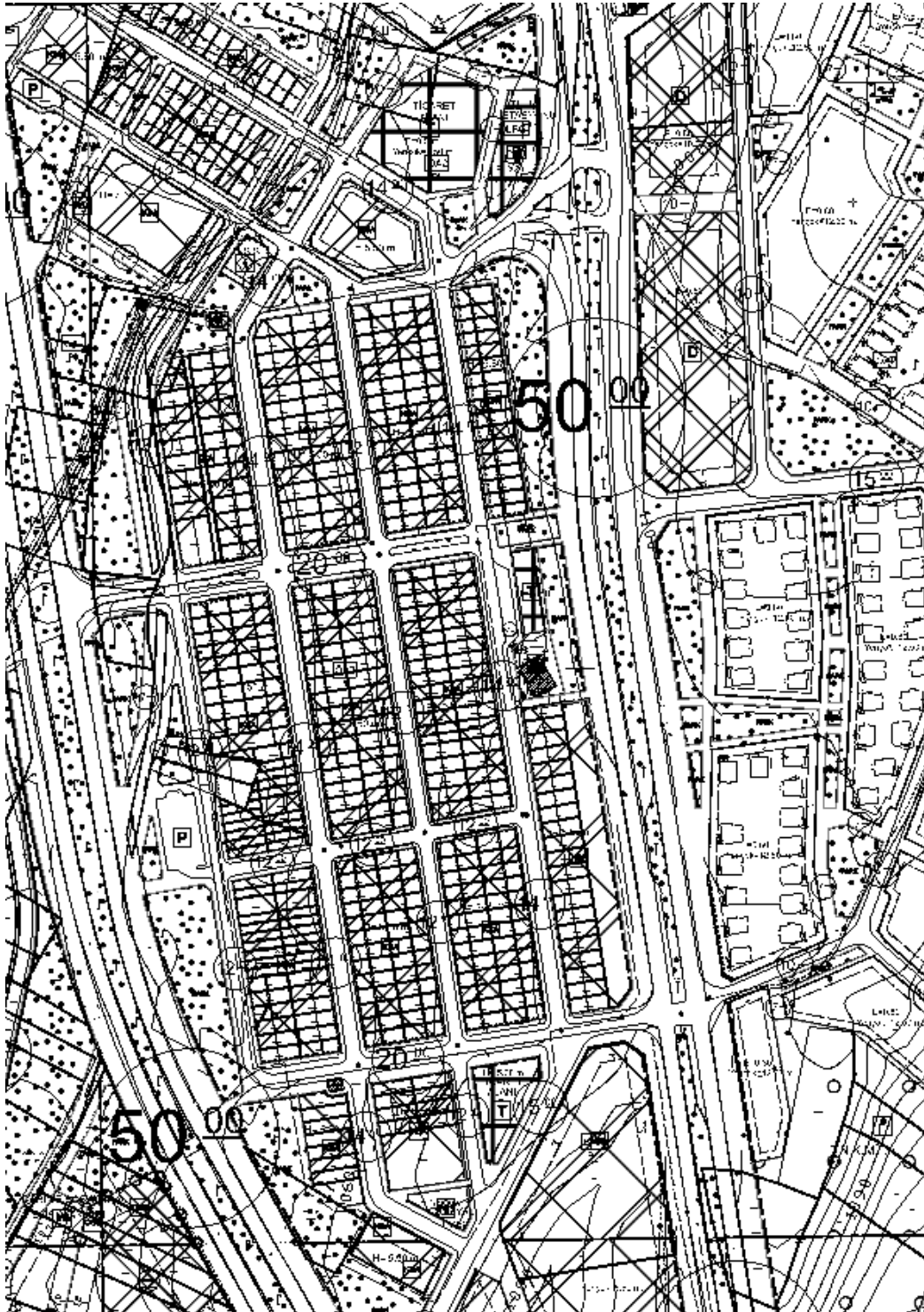
Bu plan çalışmasının temel amacı, Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Abacılar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan uygulama imar planı kapsamındaki sanayi alanları ile çalışma alanlarında mevcut plan kararlarında yer alan çekme mesafelerine ilişkin düzenlemelerin yeniden değerlendirilmesidir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, alan büyüklüğünde herhangi bir değişiklik öngörmeksizin, inşaat alanı yüksekliğinde değişiklik yapılmadan çekme mesafelerinde değişiklik yapılmasını içermektedir. Bu kapsamda, planlama alanında daha önce tanımlı olan sanayi ve çalışma alanlarında yer alan ön, yan ve arka bahçe mesafeleri (çekme mesafeleri) kaldırılmış; bu mesafeler "0 (sıfır) metre" olarak düzenlenmiştir.

Yapılan çalışma 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları kararlarını etkilemediğinden yalnızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmıştır.

4.2. 1/1000 Ölçekli Öneri İmar Planı

Çalışma alanında öneri 1/1000 ölçekli İmar Planında yapı yaklaşma mesafeleri kaldırılmış, bunun yerine yapı yüksekliği $H=5.50$ korunmuştur.



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Öneri

4.3. Alan Dağılımı

Planlama alanına ilişkin yapılan değişiklik yalnızca yapılaşma koşullarını (çekme mesafeleri) kapsamaktadır. Bu doğrultuda, fonksiyonel kullanım kararlarında ve alan kullanım türlerine göre belirlenen alan dağılımında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bu yüzden alan dağılımı tablosunda büyüklüklerinde bir değişim görülmemektedir.

ALAN DAĞILIMI		
ALAN ADI	ADET	ALAN (M ²)
PARK	4	3220
REFÜJ	3	504
TİCARET ALANI	2	5138
SU YÜZEYİ	1	215
KÜÇÜK SANAYİ AL	41	82869
SOSYAL TESİS ALA	1	548
ÇALIŞMA ALANI	124.040 M ²	

Tablo 1: Hesap Tablosu

YAPILAN ÇALIŞMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK

Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler

7 (2) maddesi “‘Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan, değer artış payı alınmaz’’ hükmünce değer artış payına tabi değildir.

MADDE 10 – (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kata loğuna uygun olarak hazırlanır.

Diğer hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Yapılan çalışma, genel yerleşme ve plan prensipleri, görüşleri de dikkate alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

5. Plan Notları

Yalvaç Belediyesi onaylı imar planı plan notları geçerlidir.

MEHMET PALA

A KARNE ŞEHİR PLANCISI

6. KAYNAKÇA

- Meteoroloji Genel Müdürlüğü (MGM). (2023). Yalvaç İlçesi İklim Verileri. <https://mgm.gov.tr>
- Efe, R., Soykan, A., & Cürebal, İ. (2013). Göller Yöresi'nin Coğrafi Özellikleri. Balıkesir Üniversitesi Yayınları.
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı. (2022). Isparta İl Tarım Raporu. <https://www.tarimorman.gov.tr>