

PLAN ADI	ISPARTA İLİ YALVAÇ İLÇESİ ESKİ MAHALLESİ 1215 ADA VE 159 ADA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEĞİ	1/1000
PLAN TÜRÜ	UYGULAMA İMAR PLANI
İLİ	ISPARTA
İLÇESİ	YALVAÇ
PAFTA İNDEKSİ	L26A24B1D-L26A24A2C
PLANLAMA ALANI	0.73 HA
PLAN MÜELLİFİ	GÜRSEL GÜNDOĞDU- GÖKÇE İNCE
TEKLİF/PLAN İŞLEM NUMARASI	
ONAYLAYAN KURUMLAR	YALVAÇ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ONAMA TARİH VE SAYISI	

ISPARTA İLİ YALVAÇ İLÇESİ ESKİ MAHALLESİ
1215 ADA VE 159 ADA
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK- 2025

İÇİNDEKİLER

1.ÇALIŞMA ALANI.....	3
1.1.Coğrafi Konum ve Ulaşım Bağlantıları.....	3
1.2. İklim ve Bitki Örtüsü	5
1.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı	6
2.KADASTRO, MÜLKİYET VE HALİHAZIR DURUMU	6
2.1. Kadastral Durum.....	6
2.2. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu	7
2.3. Halihazır Durumu.....	7
3. MEVCUT ONAYLI PLAN DURUMU	8
3.1.Çevre Düzeni Planı	8
3.3. Uygulama İmar Planı	10
4. ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
4.1. Planın Türü, Ölçeği ve Kapsamı	10
4.2. Planın Gerekçesi ve Amaçları	10
4.3. Plan Kararları	13
5. PLAN NOTLARI	13

1.ÇALIŞMA ALANI

Çalışma Alanı Isparta İli Yalvaç İlçesi Eski Mahallesi 1215 ada ve 159 adayı kapsamaktadır.

1.1. Coğrafi Konum ve Ulaşım Bağlantıları

Isparta şehir merkezi; Akdeniz Bölgesinin kuzeyinde, Antalya Bölümü, Göller Bölgesi'nde yer alır. Doğusunda Eğirdir, kuzeyinde Atabey ve Gönen ilçeleri, batısında Burdur İli bulunmaktadır. 8.933 km²'lik yüzölçümüne sahip olan şehrin rakımı ortalama 1050 metredir.



Şekil 1. Isparta İli Konumu

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.

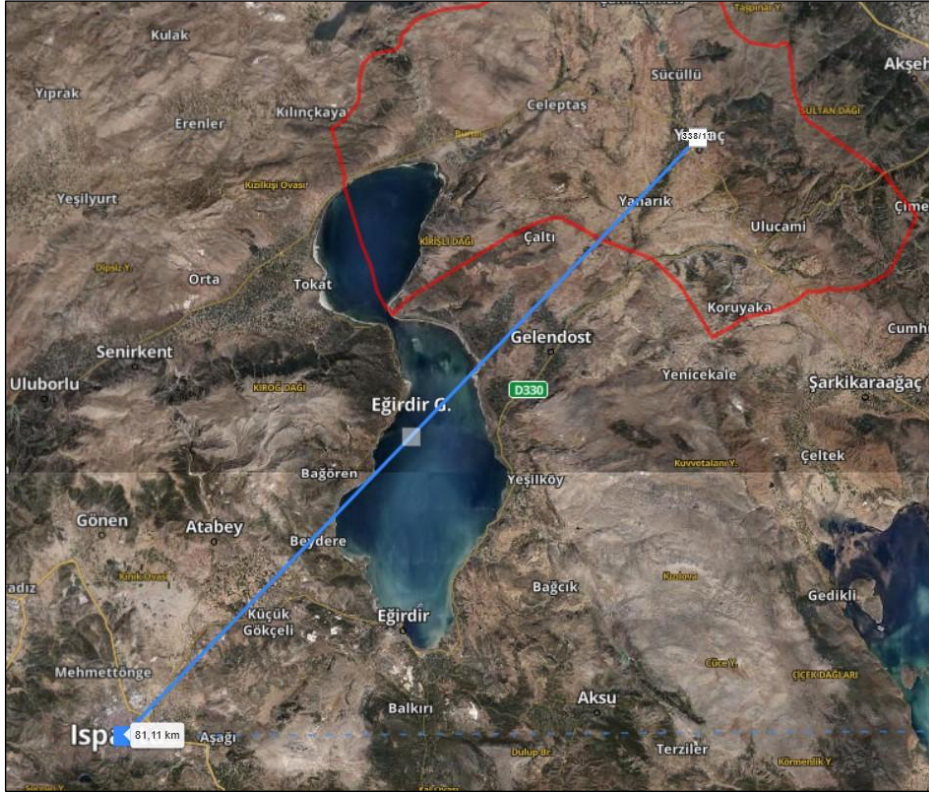
Merkez ilçeye en yakın ilçe, 22 kilometre ile [Atabey](#)'dir. Merkez ilçe Isparta; ilin dokuz ilçesi ile komşu değildir. Merkez ilçeye en uzak olan ilçe ise 189kilometre ile [Yenişarbademli](#)'dir.

Isparta ilinin, yurt içindeki tüm yerleşmelere ve il dahilindeki tüm köy yerleşmelerine her türlü mevsim koşullarında karayolu ile bağlantılar iyi düzeydedir. İlimiz sınırları içerisinde 385 km devlet yolu 323 km il yolu bulunmaktadır. Yöredeki her yerleşim birimine ulaşılabilirlik bakımından hemen hemen hiçbir sorun yoktur. İlde ulaştırma ve taşımacılık genelde karayolu ile yapılmakta olup, kısıtlı da olsa havayolu ve demiryolundan faydalanılmaktadır

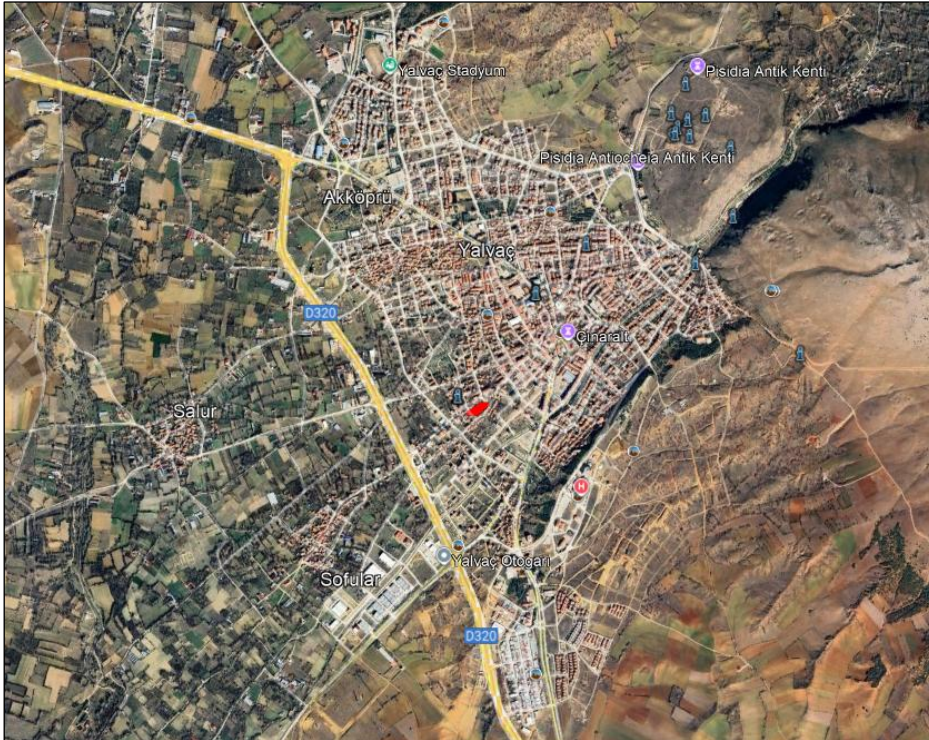
Süleyman Demirel Havalimanında 29 Ekim 2009 tarihinden bu yana havayolu yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Türk Hava Yolları tarafından uçak seferleri İstanbul Atatürk Havalimanından Isparta Süleyman Demirel Havalimanına haftanın yedi günü seferler yapılmaktadır

Isparta merkeze Aksu ilçesi 60km, Atabey 21 km, Eğirdir 34 km, Gelendost 79 km, Gönen 23 km, Keçiborlu 39 km, Şarkikaraağaç 118 km, Senirkent 75km, Sütçüler 100 km, Uluborlu 64 km, Yalvaç 105 km, Yenişarbademli 169 kmdir.

Çalışma alanı Isparta kent merkezinin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Çalışma alanı kent merkezine yaklaşık 81.11 km uzaklıkta bulunmaktadır. Çalışma alanı aynı zamanda Yalvaç İlçesinin merkezinde bulunmaktadır.



Şekil 2. Çalışma Alanının Isparta İline Uzaklığı



Şekil 3. Çalışma Alanının Yalvaç İlçesindeki Konumu

1.2. İklim ve Bitki Örtüsü

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.

Sıcaklık

İlimizde, yaz-kış ve gece-gündüz arasındaki sıcaklık farkları ne Akdeniz Bölgesi gibi az, ne de Orta Anadolu gibi çok fazladır. Isparta ili, Akdeniz Bölgesi'nin yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı iklimi ve orta Anadolu'nun kurak iklimi arasında geçiş alanında bulunur. Isparta'nın sıcaklık değişimleri üzerinde denizden uzaklık ve yüksekliğinin etkisi büyüktür. Isparta'nın en sıcak ayları temmuz ve ağustos, en soğuk ayları ise ocak ve şubat'tır. Isparta'nın 30 yılı aşkın sıcaklık gözlemlerine göre, ilin yıllık ortalama sıcaklığı (12,0 °C)'dir. İlde tespit edilen en

yüksek sıcaklık, (38,7 °C), en düşük sıcaklık ise (-21,0 °C) dir. İlde, sıcaklıklara bağlı olarak genelde kasım ayında sonbaharın ilk donları görülmeye başlar, donlu günler bazı yıllar nisan ayının sonlarına kadar sürmektedir. Isparta'da yıllık ortalama donlu günlerin sayısı 84,3 gündür.

Yağış

İlimizde yağışların önemli bir kısmı kış ve ilkbahar mevsimlerinde düşer (%69). Akdeniz Bölgesi'nde bulunan Toros Dağları'nın denize paralel olması nedeniyle, nemli ve sıcak hava ilimize kadar ulaşmamaktadır. Bu nedenle ilin iç kesimlerini çevreleyen dağların güneyinde kalan alçak yöreler daha fazla yağış almaktadır. Yağış ortalaması, Sütçüler ilçesinde 895,6 mm gibi bir değere ulaşırken, Şarkikaraağaç ilçesinde yalnız 445,2 mm'dir. İl merkezinde ise ortalama yıllık toplam yağış miktarı 508,3 mm'dir. Isparta ilinde ortalama yıllık yağışlı gün 95 gündür. Isparta'da dolu şeklinde yağışlar en çok ilkbahar ve sonbahar aylarında görülür.

Rüzgar

İlimizde hakim rüzgar yönü güney doğudur. İkinci derecedeki hakim rüzgar yönümüz ise batı-kuzeybatıdır. İlimizdeki ortalama rüzgar hızı 2,0 m/sn'dir. İldeki kuvvetli rüzgarlı gün sayısı ortalama 33 gündür. Fırtınalı günler ortalaması ise yılda 4 gündür.

Oransal Nem

Isparta'da 32 yıllık ortalama nispi nem % 61'dir. Nispi nemin en yüksek olduğu aylar kış aylarıdır. Nem oranı ocak ve şubat aylarında % 70'in üzerindedir. Temmuz aylarında ise ortalamalar % 47,5'e kadar düşmektedir.

Güneşli Günler

Isparta'da günlük ortalama güneşleme müddeti 7,3 saattir. Güneşlemenin en çok olduğu ay, ortalama günde 11,4 saat ile temmuz, en az olduğu ay ise günde 3,2 saat ile aralık ayıdır. Isparta'da gökyüzünün açık günlerin sayısı yıllık 126 gün, kapalı günlerin sayısı ise 48 dir. Isparta'da yıllık bir cm² alana toplam 3.873 kaloridir

Karlı Günler

Isparta ilinde, rakımın yüksek olması nedeniyle komşu illere nazaran yıllık kar yağışı fazladır. İlimizde kar yağışları daha ziyade, aralık-mart ayları içinde olmaktadır. Nadiren kasım ve nisan aylarına da kaydığı görülmektedir. Genelde civardaki dağlarda ve yaylalarda uzun süre kalkmayan kar, kent merkezlerinde ve şehirlerarası yollarda uzun süre kalmaz. Yöredeki en fazla kar kalınlığı 85 cm kadar olmuştur. Isparta'da ortalama yılın 14 günü toprak karla kaplıdır. Çok az olarak bazı yıllarda bu süre artabilmektedir.

1.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

2000 nüfus sayımı sonuçlarına göre, Isparta ilinde çalışan nüfusun (12 + yaşlardaki) büyük bölümü (% 56.90) tarım sektöründe görülmektedir. İkinci büyük payı hizmet sektörleri (% 30.34) ve üçüncü sırayı da sanayi sektörü (% 8.34) almaktadır. Isparta ilçe merkezi dikkate alındığında, tarım sektörünün payı (% 19.38), sanayi sektörünün payı (% 14.86), inşaat sektörünün payı (% 5.24) ve hizmetler sektörünün payı ise (% 59.99) olarak görülmektedir. İzlendiği gibi Isparta ilçe merkezi, genel olarak hizmet, sanayi, ticaret sektörlerinde ihtisaslaşmış bir merkez konumundadır. Bu sektörlerin sayısal ağırlık kazanmalarının başlıca sebebi, kentin il merkezi olmasıdır. Genelde Isparta ilinde iç ve dış göç olayı pek yaygın değildir. Ancak, çeşitli sebeplerle köy yerleşmelerinden kent merkezlerine doğru bir nüfus hareketi izlenmektedir. Kente göç eden ailelerin, köyleri ile bağlantıları süreklilik göstermektedir. Genelde Isparta ilinin ekonomik yapısının tarım ve tarıma dayalı diğer sektörler olduğu görülmektedir

Tarım: Isparta ilinde arazi oldukça dağlık ve engebelidir. Dağlar üzerinde önemli yaylalar ve meralar yer almaktadır. Dağlar arasında küçük ve verimli ovalar bulunmaktadır. İldeki arazi meyli % 10'a kadar değişiklik göstermektedir. İl arazisi genelde killi ve kalkerli bir yapıya sahiptir. Yörede üst toprak derinliği 8-10 cm kadardır. Başlıca tarım ürünleri Gül Elma Kirazdır

Hayvancılık: Tarımsal uğraşlar arasında bulunan hayvancılık da Isparta ve yöresinde oldukça önemli bir yer tutmaktadır. İl'de tarımsal bitki üretiminin yanında, iklim koşulları ve toprak potansiyelinin uygun olması nedeniyle hayvancılık da gelişmiş bir tarım kolu haline gelmiştir. İl'de, büyük baş, küçük baş ve kümes hayvancılığının her türlü yapılmaktadır.

Madencilik :Isparta ve yöresi, jeolojik yapı bakımından çeşitli maden rezervlerine sahip bir konumdadır. Fakat madencilik, il ekonomisinde önemli bir yer tutmamaktadır. İl'de, merkez ilçeye bağlı Yakaören, Deregümü ve Gelincik köyleri civarında zengin pomza taşı yatakları bulunmaktadır. Sav Kasabası civarında da çimento hammaddesi olan lav (tras); Senirce Köyü yakınlarında ise marn ve kalker (kireçtaşı) ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklardan yöre ihtiyacının karşılanması için yararlanılmaktadır.

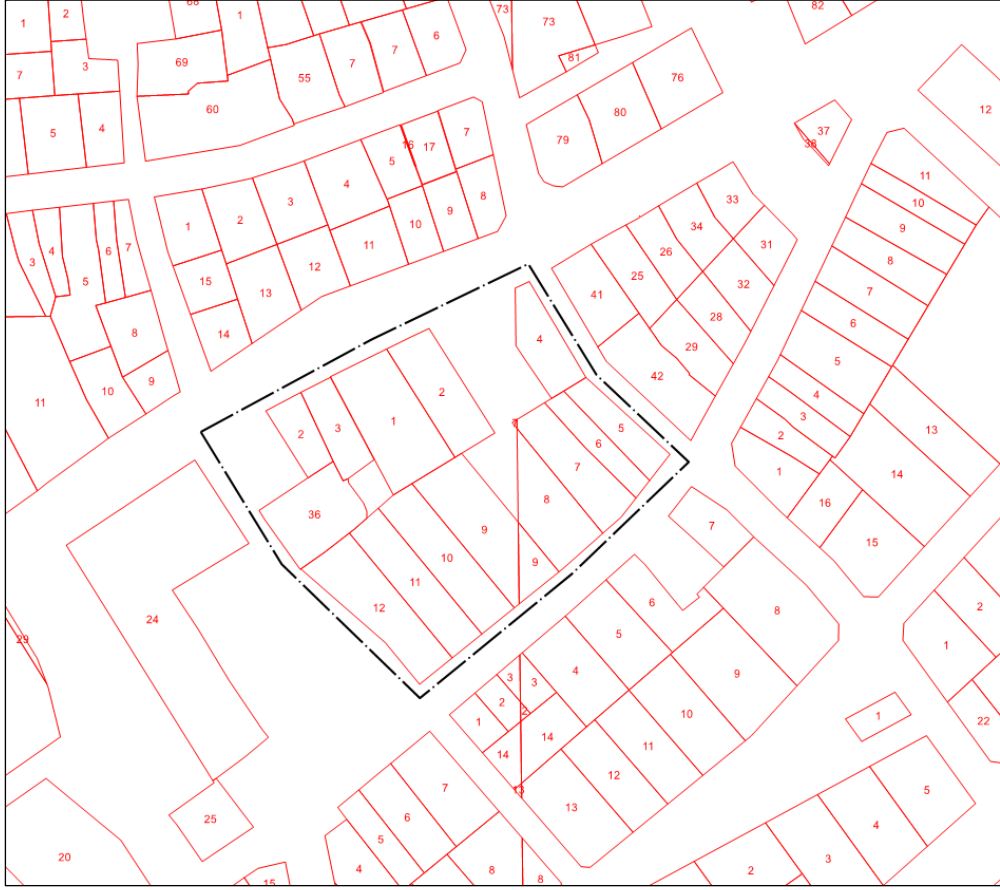
Sanayi :Isparta İli ekonomisi Cumhuriyetin ilk yıllarında bez dokumacılığı deri işletmeciliği, tuz, şarap, koku ve renk veren bitki üretimi gibi basit sanat ve tarım işleri ile uğraşır iken, günümüzde bu alanlarda sanayileşmeye ve tarımsal alanda gelişmeye başlamıştır. Eski geleneksel üretim alanlarının bugüne yansımaları olarak tekstil, halıcılık, gül ve gülyağı üretimi dericilik, alanlarına çimento, yonga levha, barit, mermer, kereste gibi alanlar da eklenerek İlimizin üretim periyodu genişletilmiştir

Ticaret: Isparta ilinde ticaretin de oldukça geliştiği söylenebilir. 1990 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre ticaretle uğraşanların il içinde, çalışan nüfus içindeki sayıları 10.313, oranları ise % 5.20'dir. Bu oranlar merkez ilçe için incelendiğinde, ticaretle çalışanların 4.289, merkez ilçede çalışanlar içindeki oranın ise % 11.45 olduğu görülmektedir. Merkez ilçede ticaret sektöründe çalışanların, tüm ilde ticaretle çalışanlara oranı ise % 41.58'dir.

2.KADASTRO, MÜLKİYET VE HALİHAZIR DURUMU

2.1. Kadastral Durum

Çalışma Alanı Isparta İli Yalvaç İlçesi Eski Mahallesi yer alan 1215 ve 159 Adanın genişliği yaklaşık 95 metre, derinliği ise yaklaşık 75 metredir. Ayrıca yapı adasının kuzeyinde 16 metre, güneyinde 10 metre batısında ve doğusunda ise 7 metrelik imar yoluna cephesi bulunmaktadır.



Şekil 4. Kadastral Durum

2.2. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu

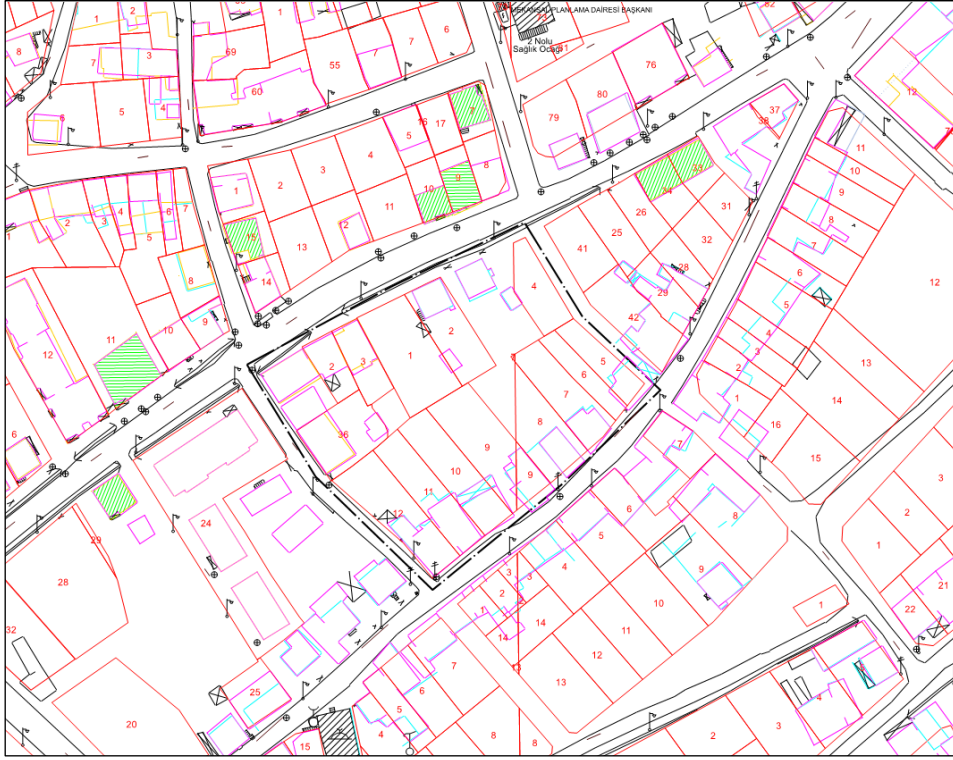
Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Eski Mahallesinde bulunan 1215 ve 159 adaya ilişkin tapu kayıt ve mülkiyet bilgileri şu şekildedir;

Tablo 1. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu

İl-İlçe	Mahalle/Köy	Ada- Parsel	Malik	Nitelik	Yüzölçümü
Isparta-Yalvaç	Eski	1215 Ada ve 159 Ada	Özel Mülkiyet	Arsa	0.73 ha (Yaklaşık)

2.3. Halihazır Durumu

Çalışma Alanı L26A24B1D ve L26A24A2C halihazır paftalarında yer almaktadır. Mevcut durumda alanda yapılaşmalar bulunmaktadır.



Şekil 5. Çalışma Alanı Halihazır Durumu

3. MEVCUT ONAYLI PLAN DURUMU

3.1.Çevre Düzeni Planı

Bahse konu imar planı değişikliği alanı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerine göre;

4.6 Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir ve/veya İl, İlçe, İlk Kademe ve Belde belediye sınırları içerisinde kalan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.

4.8 Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

9.1.1 KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI

9.1.1.1 Bu planda kentsel yerleşimler için hesaplanmış olan nüfus ataması esas alınarak, kentsel yerleşim içindeki yoğunluk dağılımı, planlama ilkeleri dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında yapılacaktır. Ancak, imar planında yer alacak nüfus, o yerleşim için bu planla getirilen toplam nüfusu aşamaz.

9.1.1.2 Bu planda kentsel yerleşme alanları olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlamalarda yerleşmenin mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşik alan olarak esas alınır. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir. Alt ölçekli planlamalarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarındaki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur. 5747 ve 6360 sayılı Kanunlar uyarınca belediye statüsü kaldırılarak mahalleye dönüşen yerleşmelerin bu planla belirlenen nüfus ve yerleşme alanları bağlandıkları belediyelerin bu plan ile belirlenmiş nüfus ve yerleşme alanlarına eklenir. 5747 sayılı Kanun uyarınca belediye statüsü kaldırılarak köy statüsüne dönüşen yerleşmelerde "9.1.2. Kırsal Yerleşme

Alanları” plan hükmü doğrultusunda uygulama yapılır. Bu yerleşmeler için bu planda belirlenen nüfus kabulleri ve “Kentsel Yerleşme Alanı” kararları geçerli değildir.

9.1.1.3 Mevzuata uygun olarak onaylanmış mevcut imar planı projeksiyon nüfusunun, Çevre Düzeni Planı'nın öngördüğü 2025 yılı nüfus kabulü ile örtüştüğü ve bu planın ilke ve stratejilerine uygun olan kentsel yerleşmelerin mevcut imar planları aynen korunacaktır.

9.1.1.4 Bu plan ile onaylı imar planları olmasına rağmen kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmeyen alanlarda, onaylanmış imar planlarının imar uygulaması görmüş kesimlerindeki kazanılmış haklar saklıdır. Bu kesimlerde kullanılan nüfus bu plan ile yerleşimin bütünü için kabul edilen nüfusa dahildir.

9.1.1.5 Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmeyen, İmar Planında öngörülen nüfusun, bu planla kabul edilen nüfusun üzerinde olması ve/veya orman mülkiyetindeki alanları, sit alanlarını, verimli tarım alanlarını, jeolojik sakıncalı alanları, taşkın alanlarını v.b. imar planları ile kullanıma açılan alanlarda yeni imar uygulaması ve ruhsatlandırma yapılamaz.

9.1.1.6 Bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış alt ölçekli imar planları kararına göre yerleşim alanları yetersiz yerleşmelere ilişkin yeni imar planlarında, bu planla belirlenen nüfus kabulü aşılamaz.

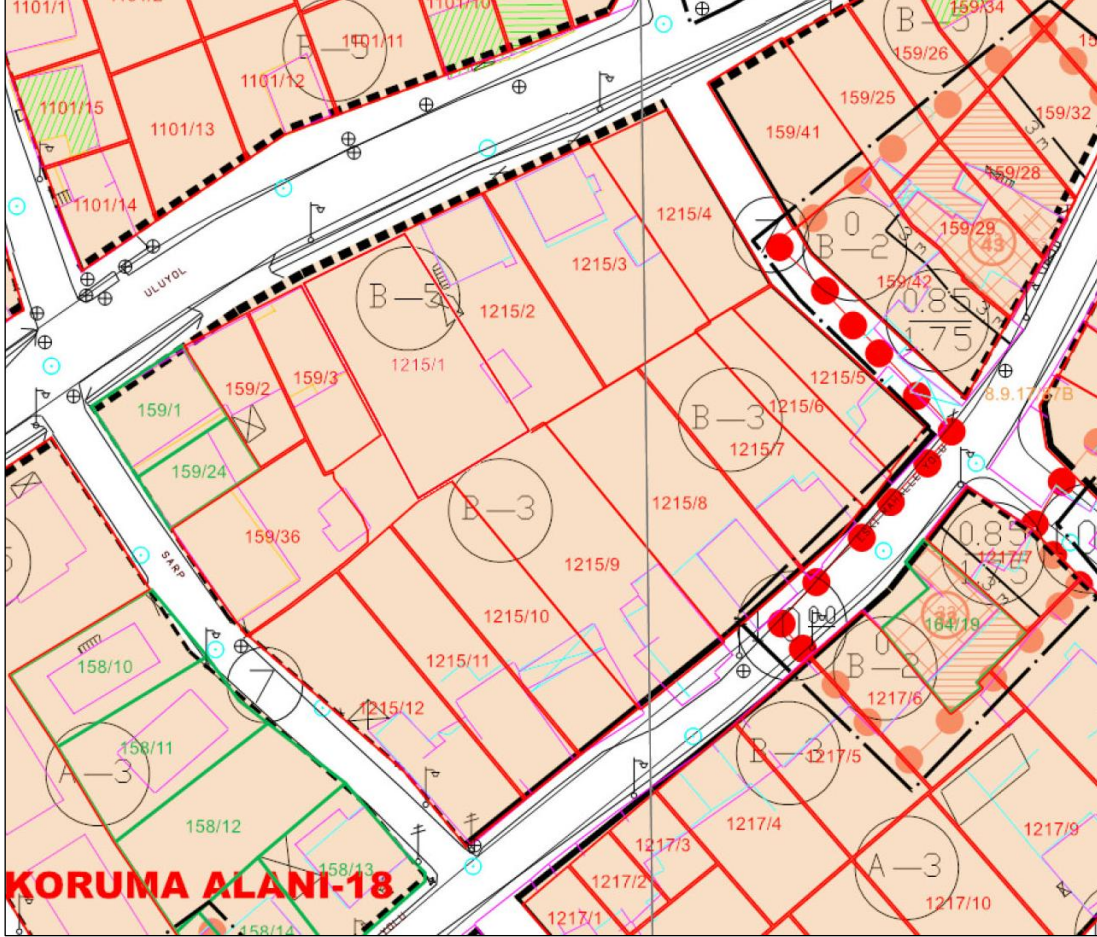
9.1.1.7 Bu planın onayından önce İmar planı bulunmayan yerleşmelerin imar planları; bu plan hükümlerine, hedef ilke ve stratejilerine, nüfus hedeflerine ve doğal, yapay ve yasal eşikler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uygun biçimde hazırlanacak ve tüm işlemler, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca gerçekleştirilecektir.



Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu (www.atlas.gov.tr)

3.2. Uygulama İmar Planı

Bahse konu Isparta İli Yalvaç İlçesi Eski Mahallesi'nde yer alan 1215 ve 159 yapı adası mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat ve Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" olarak bulunmaktadır. Yapı adasının kuzeyinden 16 metrelik, güneyinden 10 metrelik, batısından ve doğusundan ise 7 metrelik imar yoluna cephesi bulunmaktadır.



Şekil 7. Mevcut Uygulama İmar Planı Durumu

4. ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

4.1. Planın Türü, Ölçeği ve Kapsamı

Çalışma konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Isparta İli Yalvaç İlçesi Eski Mahallesi 1215 ve 159 adayı kapsamaktadır. Çalışma alanı L26A24B1D ve L26A24A2C paftalarında yer almaktadır.

4.2. Planın Gerekçesi ve Amaçları

Bahse konu alanda bulunan parsellerin birçoğunun tek taraflı cepheye sahip olduğu görülmektedir. Aynı zamanda Planlı alanlar İmar Yönetmeliği Madde-29 (Piyesler ve Ölçüleri) ve Madde 32 (Işıklık ve Hava Bacaları)'de yer alan maddelere göre mevcut parsel/çekme kombinasyonlarında asgari ölçüler çoğu durumda sağlanamamaktadır; bunun sonucunda mimari düzenlemeler yönetmelik koşullarına göre zorunlu revizyon gerektirmektedir.

Yapı piyesleri ve ölçüleri**MADDE 29-** (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

<u>Pives</u>	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Net Alanı</u>
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m ²
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m ²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m ²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m ²
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m ²

MADDE 32 - (1) Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz.

(2) Işıklıkların;

a) 1 ila 6 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m²'den,b) 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı 9.00 m²'den, az olamaz.(3) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m²'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

(4) Hava bacaları, şönt baca tipi olarak düzenlenemez.

(5) Asgari ölçüdeki bir ışıklık veya hava bacasından her katta en çok dört piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin sayısının artması halinde, dörtten fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı oranda arttırılır. Ancak, birinci fıkrada belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı bu Yönetmelikte tarif edilen şekilde alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin arttırılmasını gerektirmez.

(6) Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunur. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanlarının yapılmasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez.

(7) Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Hava bacalarının ve ışıklıkların bitişik komşu parselde bakan kısımlarının duvar ile kapatılması mecburidir.

(8) Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

(9) Binalarda banyo, tuvalet ve benzeri kullanım alanlarının havalandırma bacası ile veya mekanik havalandırma ile havalandırılması zorunludur.

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

SONUÇ OLARAK; Mevcut durumda parsel derinlikleri (34-42 m)ile ön cephe çekme 0 metre ve arka çekme 3 metre kombinasyonu İmar Yönetmeliği'nin öngördüğü ışıklık ve piyes gerekliliklerini etkin, pratik ve verimli biçimde sağlamaya elverişli değildir. Bu durum mimari verimliliği düşürmekte, net yapı alanı kayıplarına ve düşük mekansal kaliteye yol açmaktadır. Bu sebeple 7 metrelik yolun planlanması Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesine göre emsal artışı olmayacağından, 5 kat planlı imar adası 2 cepheden de 5 kat

yapı nizamı kararına haiz olabileceğinden emsal kullanımında maksimum verim sağlanacaktır.

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

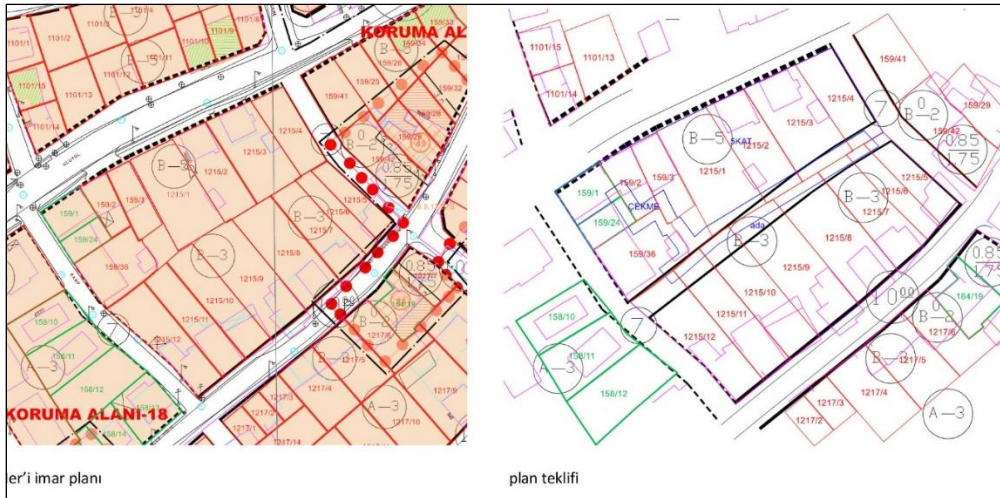
a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

Yapılan plan değişikliği sonucunda konut alanı miktarında, inşaat alanında, yapı yoğunluğunda ve dolayısıyla nüfus yoğunluğunda artış olmamaktadır. Aksine, inşaat alanı azaltılmasına rağmen alanın etkin kullanılması sağlanmıştır.



Şekil 8. Çalışma Alanı Yapı Yoğunluğu

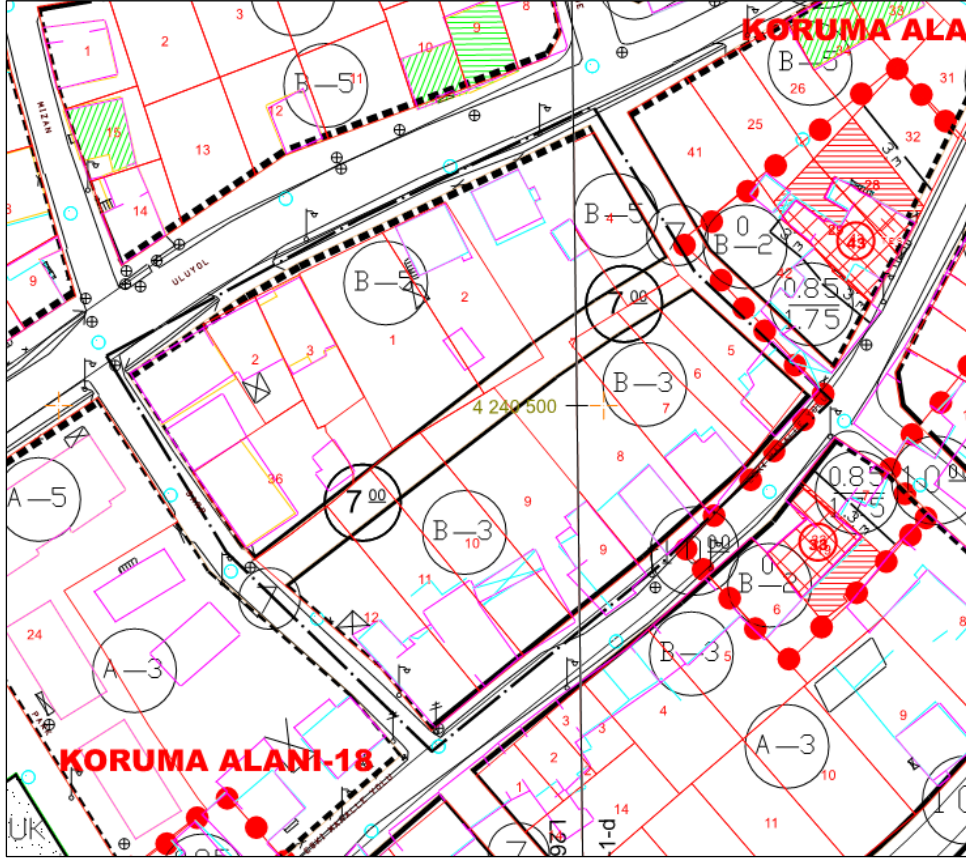
Mevcut imar planında alanda 7335,84 m² konut alanı bulunmaktadır. Öneri imar planında ise 6678,92 m² konut alanı bulunmaktadır. Dolayısıyla yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığından konut alanlarının azalmasıyla birlikte, inşaat alanında ve nüfus yoğunluğunda azalma yaşanmıştır.



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Durumu

4.3. Plan Kararları

İmar planı değişikliği alanı yaklaşık olarak 0.73 hektardır. 1215 Ada ve 159 Adada yer alan parsellerin gerekçe bölümünde açıklanan sebepler ile birlikte parsel kullanımı verimli ve etkin hale getirmek amacıyla yapı adasının ortasından 7 metrelik yol önerilmiştir. Yapı adasının yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği sonrası konut alanı miktarında, inşaat alanında, yapı yoğunluğunda ve dolayısıyla nüfus yoğunluğunda artış olmamaktadır. Önerilen 7 metrelik yolun kapladığı alan yaklaşık olarak 648,39 m²'dir.



Şekil 10. Öneri Uygulama İmar Planı Durumu

Aynı zamanda yukarıda belirtilen gerekçeler ile imar yolu ihdas edilmiş olup, yolun planlandığı alanda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 7 metrelik yol mülkiyet durumu dikkate alınarak planlanmış olup, parsellerde mevcut durumda bulunan yapıların hiçbirisi yoldan etkilenmemektedir. Mevcut durumda bulunan yapılar Şekil 8'de gösterildiği üzere kat ve nitelik bakımından yığma 2 ve 3 katlı yapılardan oluşmaktadır.


Ayrıca yapılan plan değişikliği emsal, yapı ve nüfus artışı oluşturmadığından; 22 Kasım 2025 tarih ve 33085 sayılı resmi gazetede yayımlanan İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği;

Madde 7(5); "Hiçbir durumda emsale esas inşaat alanını, nüfusu, bina yüksekliğini, kat adedini artırmamak ve düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlarda azalmaya neden olmamak kaydıyla ada veya parsel bazında; meri plandaki cephe hattı düzeltilmeleri ve yapı yaklaşma mesafesine dair yapılan uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz".

Madde 7(7); "İdarelerce resen onaylanan nazım imar planı değişikliklerine uygun hale getirmek amacıyla sunulan uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile idarelerce resen onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz".

Madde 7(9); "Altıncı ve yedinci fıkralar kapsamında yapılan plan değişikliklerinin gerekçeleri, idarelerin imar komisyonları ve meclis kararları/idare onayında belirtilmek zorundadır" denilmektedir.

İlgili hükümler gereği plan değişikliği gerekçeleri meclis kararında açıklanmış olup, plan değişikliği değer artış payına tabi değildir.



T.C.
YALVAÇ BELEDİYESİ
Meclis Kararı

Toplantı Dönemi : 2025/ARALIK-I. BİRLEŞİM
Karar Tarihi : 02.12.2025
Karar No: 160

Meclis Başkanı : Mustafa KODAL

Belediye Meclis Üyeleri : Mutlu YILDIRIM - Serkan ÇAYLI - Ergun KEÇECİ - Alper ARAÇ - Mehmet KARAKÖSE - Yakup KIRTIKLI - İbrahim AKSOY - Hasan Hüseyin ÖZDEMİR - Burcu OKUMUŞ - Gökhan ŞENOL - Ali İhsan KODALOĞLU - Halil EĞRİKİLİNÇ - İbrahim CEYLAN - Süleyman HESEKİ - Hasan KEÇECİ.

Bulunmayan Üyeler : İbrahim AKSOY (Mazeretli), Burcu OKUMUŞ (Mazeretli),

Divan : Mustafa KODAL Gökhan ŞENOL Yakup KIRTIKLI
Belediye ve Meclis Başkanı Katip Üye Katip Üye


Teklif Eden : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü


Konusu : Eski Mahalle, 1215 nolu adada imar planı değişikliği hazırlanmasının görüşülmesi


TEKLİF :
BAŞKANLIK MAKAMI'NA / İlgililer: Özcan DİRİK, Ayşe TÜRKER, Mustafa MANAV, Mehmet Ali TANRIKULU, Nuri METE ve Adil ESEN' in dilekçeleri. İlgide kayıtlı dilekçe ile Eski mahalle, 1215 nolu ada, imar planına göre bitişik nizam 5 ve 3 katlı olduğu, imar adasının ortalama derinliği yaklaşık 80 metre olduğu, Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliği gereğince yapılan uygulama sonucu oluşan parsellerin derinliği ise ortalama 40 metre olduğu belirtilmiştir. Taşınmazları için mimara taslak olarak hazırladıkları mimari proje, planlı alanlar imar yönetmeliğine uygun olmadığını, oluşacak dairelerin cephe açısından ışıklıklarını planlamak mimari açıdan sorun oluşturmakla birlikte karanlık odalar çıktığını, parsellerin derinliğinden dolayı maksimum yapı alanını kullanamayacak hak kaybı yaşayacaklarını, imar adasının ortasından doğu ve batı yönünde yol geçirilecek olursa yapıların aldığı cephe sayısının artacağını belirtmiş; imar adasında yeni bir yol açılması hususunda imar planı tadilatının yapılmasını talep etmişlerdir. Talep üzerine ekte yer alan 18/11/2025 tarihli teknik gerekçe raporu düzenlenmiş olup görülen lüzum üzerine imar plan değişikliği hazırlanması hususunun görüşülmek üzere Belediye Meclisi'ne havalesini arz ederim. / Mürüvvet Merve YILDIZHAN - Y. Şehir Plancısı / İmar ve Şehircilik Müdürü / MECLİSE TAKDİM: 24/11/2025 – Mustafa KODAL – Belediye Başkanı

(Konu Belediye Meclisinde müzakere edildikten sonra;)

KARAR :
Özcan DİRİK, Ayşe TÜRKER, Mustafa MANAV, Mehmet Ali TANRIKULU, Nuri METE ve Adil ESEN' in dilekçelerinde belirtilen talep üzerine 18/11/2025 tarihli düzenlenen teknik gerekçe raporu doğrultusunda, Eski mahalle, 1215 nolu imar adasında imar plan değişikliği hazırlanmasına mevcudun oy birliği ile karar verildi.


Mustafa KODAL
Belediye Meclis Başkanı


Gökhan ŞENOL
Katip Üye


Yakup KIRTIKLI
Katip Üye

1

Şekil 11. Meclis Kararı

5. PLAN NOTLARI

1.PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YALVAÇ BELEDİYESİ İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

2.3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ HÜKÜMLERİ VE ANTALYA-BURDUR-İSPARTA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİRLİKTE BİR BÜTÜNDÜR.

4.İMAR PLANI VE MÜLKİYET ARASINDA (+/- 3) METREYE KADAR MEYDANA GELEBİLECEK OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİ VE GENİŞLİĞİ DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

Ayrıca değişen yönetmelik gereğince planlama gösterimleri de farklılaşmış ve yapılan İmar Planı Değişikliği bu çerçevede hazırlanmıştır. Yapılan çalışma, genel yerleşme ve plan prensipleri, görüşleri de dikkate alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.