

YALOVA İLİ ÇINARCIK İLÇESİ TEŞVİKİYE BELEDİYESİ

NAZIM VE UYGULAMA
İLAVE VE REVİZYON
İMAR PLANI



PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

HK PLANLAMA MÜH. DAN.
İNŞ. BİL. VE TİC. A.Ş.
2020

İÇİNDEKİLER

1.	YERLEŞMENİN ÜLKE ve BÖLGESİNDEKİ YERİ	4
1.1.	Bölgenin Yönetimsel Yapısı-İdari Bölünüş	5
1.2.	Bölgesel Ekonomik Yapı.....	5
1.3.	Ulaşım.....	10
2.	YERLEŞMENİN MEKÂNSAL OLUŞUMU	12
2.1.	Tarihi Gelişim.....	12
3.	FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	13
3.1.	Jeomorfolojik ve Topografya.....	13
3.2.	İklim.....	14
3.3.	Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular	14
4.	KENTSEL NÜFUS – DEMOGRAFİK YAPI	16
4.1.	Kentsel Nüfus Değişimi	16
4.2.	Nüfusun Yapısı.....	17
5.	SOSYAL YAPI	17
5.1.	Sosyal ve Kültürel Hizmetler Durumu	17
5.2.	Eğitim	17
6.	EKONOMİK YAPI	18
7.	BUGÜNKÜ KENTSEL ALAN KULLANIMI.....	18
8.	KENTSEL ULAŞIM ve TEKNİK ALTYAPI.....	21
8.1.	Karayolu Geçişi.....	21
8.2.	Kentsel Ulaşım.....	21
9.	MÜLKİYET DURUMU	23
9.1.	Kadastral Durum	23
9.2.	Parselasyon Durumu	24
10.	MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	25
10.1.	1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	25
10.2.	Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı	27
10.3.	Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı	27
11.	REVİZYON+İLAVE NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI	29
11.1.	AMAÇ	29
11.2.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	29
11.3.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI	30
12.	PLAN NOTLARI.....	34

TABLOLAR DİZİNİ

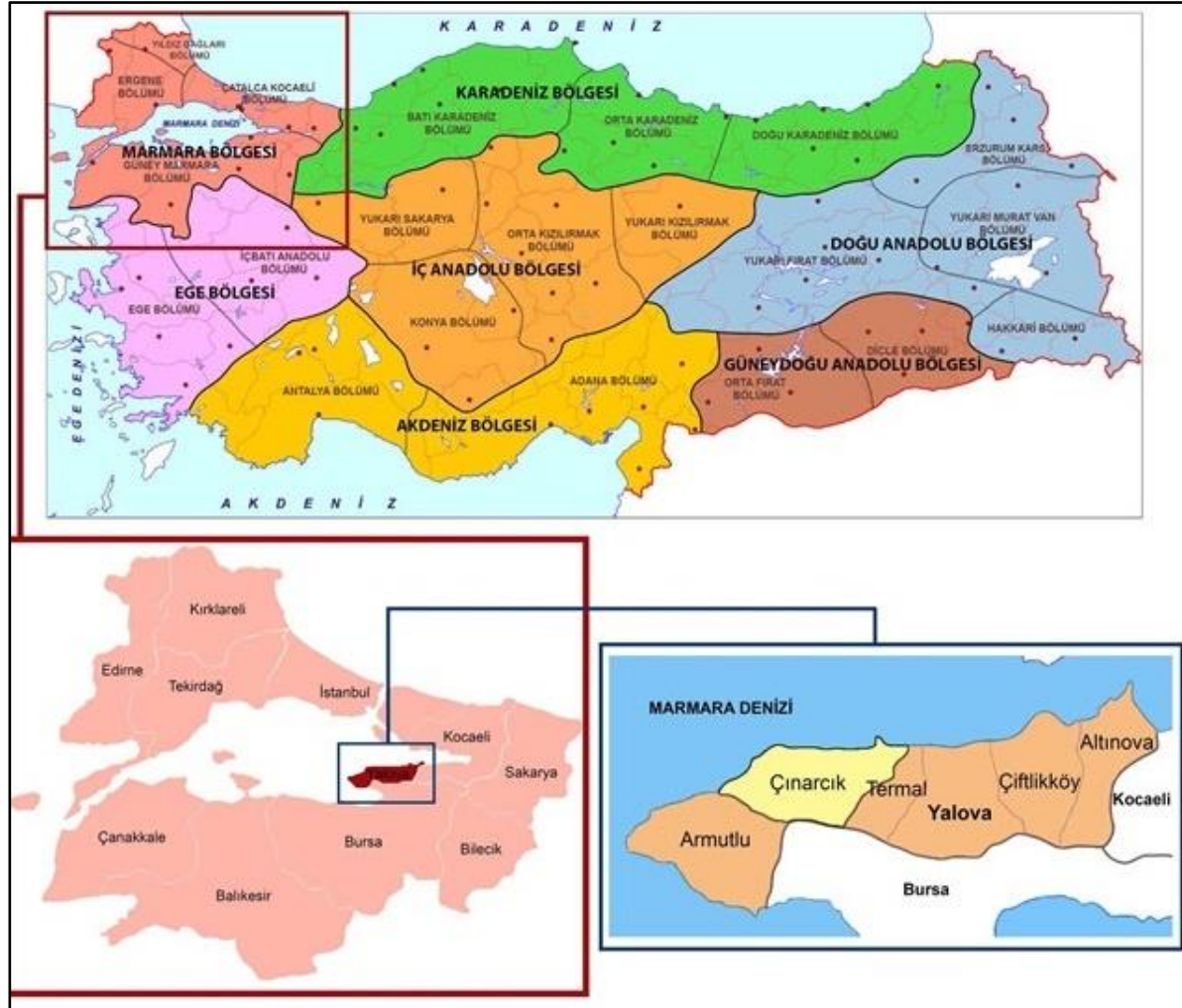
Tablo 1. NUTS Sistemine Göre Bölgenin Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu	6
Tablo 2. NUTS Sistemine Göre Bölgenin Yıllara Göre Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu.....	6
Tablo 3. Çınarcık İlçesinin Yıllara Göre Kentsel ve Kırsal Nüfusu	6
Tablo 4. Yalova İline Bağlı İlçelerin Toplam, Kentsel ve Kırsal Nüfusları	7
Tablo 5. Teşvikiye Beldesine Bağlı Mahallelerin 2019 Nüfusları	7
Tablo 6. Önemli Merkezlere Uzaklıklar	11
Tablo 7. Teşvikiye, Yalova İl Geneli ve Çınarcık İlçesi Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi	16
Tablo 8. Kentsel Nüfusun Mahallelere Göre Dağılımı.....	16
Tablo 9. Nüfusun Yaş Gruplarına Dağılımı.....	17
Tablo 10. Nüfusun Cinsiyet Dağılımı	17
Tablo 11. Mevcut Arazi Kullanım Büyüklükleri Ve Dağılımı.....	18
Tablo 12. Mevcut İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri	28
Tablo 13. Planlanan Konut Alanları Ve Emsallerinden Nüfus Hesabı Tab.	30
Tablo 14. Teşvikiye Revizyon+ilave İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	33

1. YERLEŞMENİN ÜLKE ve BÖLGESİNDEKİ YERİ

Yalova İli, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, Türkiye'nin kuzeybatısında yer alır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli (Karamürsel İlçesi), güneyinde Bursa (Orhangazi, Gemlik ve İznik İlçeleri) ve Gemlik Körfezi yer almaktadır. Yalova 280 45' ve 290 35' Doğu boylamları, 400 28' ve 400 45' Kuzey enlemleri arasında yer almakta olup, şehir merkezinin denizden yüksekliği 2 metre, il sınırları içindeki en yüksek nokta 921 metredir. 839 km²' lik alanı ile ülke yüzölçümünün % 0,11'lik bölümünü kapsamaktadır.

Çınarcık ilçesine bağlı Teşvikiye yerleşimi ise Marmara Denizi yaklaşık 1.3 km kıyısı bulunmaktadır. Kıyı alanı daha çok yaz turizmi olarak güneşlenme ve denize girmek amaçlı kullanılmaktadır. Marmara denizine kıyısı az olmasına rağmen asıl yerleşim daha çok iç kısımlarda karpuz deresi etrafında toplanmıştır. İç kısımlardaki yerleşim yeri etrafı gür ağaçlı orman şeklindedir. Belediye sınırları içinde tarımsal amaçlı kullanılan araziler genelde zeytinliktir. Bölgenin topografik yapısı nedeni ile eğimli alanlarının fazla olmasından dolayı bu alanlarda zeytinlikler ön plandadır. Teşvikiye 1998 yılında belde olmuştur.

Ülke ve Bölgesindeki Yeri



1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı-İdari Bölünüş

Teşvikiye beldesi yönetsel açıdan Yalova ili Çınarcık ilçesine bağlıdır. Yalova İli 839 km²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. Yalova iline bağlı Merkez İlçe, Altınova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal olmak üzere toplam 6 ilçeden oluşur. Merkez İlçeye 1 belde, 11 köy; Altınova İlçesine 3 belde, 13 köy; Armutlu İlçesine 5 köy, Çınarcık İlçesine 2 belde, 5 köy; Çiftlikköy İlçesine 1 belde, 10 köy ve Termal İlçesine 2 köy bağlı bulunmaktadır.

Teşvikiye beldesi; Karşıyaka Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, İstiklal Mahallesi olmak üzere 3 mahalleden oluşmaktadır. 2020 verilerine göre belde nüfusu 2659 kişidir.

İlçe İdari Bölünüş



1.2. Bölgesel Ekonomik Yapı

Demografi

TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2017 yılı göstergelerine göre Yalova İl geneli nüfusu 251.203 kişidir. Bu nüfusun 181.036 kişisi kentsel nüfus içinde 70.167 kişi ise kırsal nüfus içinde yer almaktadır. Yalova ili NUTS Düzey 1' de Doğu Marmara, Düzey 2' de Kocaeli Alt Bölgesinde yer almaktadır.

Tablo 1. NUTS Sistemine Göre Bölgenin Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu

	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus	Toplam Nüfus
Düzy 1 Doğu	7.493.260	331.337	7.824.597
Marmara			
Düzy 2 Kocaeli Alt	3.516.589	288.892	3.805.481
Bölgesi			
Düzy 3 Yalova	181.036	70.167	251.203

Kaynak: TÜİK, 2017, (ADNKS Verileri)

Yalova ili kentsel ve kırsal nüfus indekslerine bakıldığında Düzy 1 ve Düzy 2' de kırsal alan nüfusu daha düşük oranda toplam nüfusa etki ederken Düzy 3' de %30'a yakın oranda toplam nüfus içinde yer almaktadır.

Tablo 2. NUTS Sistemine Göre Bölgenin Yıllara Göre Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu

2007 Yılı	2017 Yılı			
	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus
Düzy 1 Doğu				
Marmara	4.676.841	1.740.312	7.493.260	331.337
Düzy 2 Kocaeli Alt	1.926.263	1.122.388	3.516.589	288.892
Bölgesi				
Düzy 3 Yalova	122.075	59.683	181.036	70.167

Kaynak: TÜİK, 2017, (ADNKS Verileri)

Yalova iline bağlı Çınarcık İlçesi nüfusu 2017 TÜİK verilerine göre 32.590 kişidir. Bu nüfusun 16.488 kişisi kırsal, 16.102 kişisi ise kentsel nüfustur. Bu nüfus verilerine bakıldığında kentsel ve kırsal nüfus toplan nüfusta neredeyse aynı oranda paya sahiptir.

Tablo 3. Çınarcık İlçesinin Yıllara Göre Kentsel ve Kırsal Nüfusu

2007 Yılı	2017 Yılı			
	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus
Çınarcık	9.170	12.915	16.102	16.488

Kaynak: TÜİK, 2017, (ADNKS Verileri)

Çınarcık kentsel ve kırsal nüfusu ayrı ayrı incelendiğinde, kentsel ve kırsal nüfusun arttığı görülmektedir ancak kentsel nüfustaki artış kırsal nüfusa göre belirgin olarak artış göstermiştir.

Çınarcık, Yalova İlinde yer alan 6 ilçeden biridir. Yalova İlinde yer alan ilçelerin toplam nüfuslarına baktığımızda 2017 yılında en büyük nüfusun 140.312 kişi ile Merkez İlçede yer aldığı görülmektedir. Nüfusu en az olan ilçeler ise 6048 kişi Termal ve 8848 kişi Armutlu'dur. Yalova il geneli nüfusunun %56,3'ü Merkez İlçede yer almaktadır.

Tablo 4. Yalova İline Bağlı İlçelerin Toplam, Kentsel ve Kırsal Nüfusları

İlçeler	Toplam Nüfus	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus	İl Toplam Nüfusuna Oranı (%)
Merkez	140.312	119.605	20.707	56.3
Altınova	26.510	6.148	20.362	10.6
Armutlu	8.848	6.351	2.497	3.5
Çiftlikköy	36.895	29.901	6.994	14.8
Çınarcık	30.590	16.102	14.488	12.3
Termal	6.048	2.929	3.119	2.5
Toplam	249.203	181.036	68.167	100

Kaynak: TÜİK, 2017, (ADNKS Verileri)

Teşvikiye Beldesinin 2019 verilerine göre belde nüfusu 2659 kişidir. Teşvikiye beldesine bağlı 3 mahalle bulunmaktadır.

Tablo 5. Teşvikiye Beldesine Bağlı Mahallelerin 2019 Nüfusları

Mahalleler	Nüfus
Karşıyaka Mahallesi	1291
Cumhuriyet Mahallesi	827
İstiklal Mahallesi	541

Kaynak: TÜİK, 2019, (ADNKS Verileri)

Ekonomi

2011 yılında yapılan İllerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Endeksi bölge endeksi 1.05 ve sıralamada 13. sırada yer alan Yalova ili 2. Kademe gelişmiş iller arasında yer almaktadır.

Kalkınma Bakanlığı'nın 2014 yılında hazırladığı "Bölgesel Gelişme Ulusal Strateji 2014-2023" çalışmasında Yalova ili Kişi başı GSKD Değeri Türkiye Ortalaması Üzerinde Olan Bölgeler

iller arasında gösterilmiştir. Yine aynı rapora göre istihdam başına ciro verimliliği en yüksek bölgelerdendir.

Yalova ilinin ekonomisi genellikle sanayiye dayalıdır. Tarımsal faaliyetlerde de seracılık ve süs bitkisi üretiminde yoğunlaşmıştır.

Merkez ilçe hizmet sektörünün baskın olduğu ilçedir. Merkez ilçede üniversitenin varlığı, sağlık ve eğitim alanlarında şartların iyileştirilmesi, kentleşme oranının artması ve Organize Bölgelerinin aktifleşmesi ile sanayi sektöründe çalışan sayısının artması durumları ile tarımda çalışan sayısının daha da azalacağı düşünülmektedir.

İlde sanayi sektörü gelişmektedir. Gemi ve yat üretimi sektöründe toplam 12.497 kişi istihdam edilmektedir. Ülkemizin toplam gemi ve yat ihracatı içerisinde 2011 yılında %2,7 olan Yalova'nın payı, 2012 yılında %10,6'ya, 2015 yılında 1,7'ye, 2016 yılında %34'e yükselmiş, 2017 yılında ise %25,6 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında 342,8 Milyon dolarlık gemi ve yat ihracatı gerçekleştirilmiştir.

Yalova Gümrük Müdürlüğü'nün verilerine göre, ilimizin 2016 yılı ihracatı 505,4 Milyon dolar, ithalatı 427,2 Milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında ise toplam ihracat 626,1 Milyon dolar, toplam ithalat 621,8 Milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. (İl geneli İhracat, AKKÖK Grubu'nun ve İpek Kâğıt Yalova Fabrikası'nın ihracatı da dâhil edildiğinde 2017 yılında yaklaşık 900 Milyon dolar olarak hesaplanmaktadır.) İhraç edilen başlıca ürünler; gemi, akrilik elyaf, tow, tops ve çiçek soğanı olarak karşımıza çıkmaktadır. İhracat yapılan ilk üç ülke; Norveç, İran ve Irak' tır. İthal edilen başlıca ürünler ise; kimyevi madde, iplik, elyaf, makine, canlı iç ve dış mekân bitkileri, çiçek soğanı ve kesme çiçek olarak tespit edilmiştir. İthalat yapılan ilk üç ülke; Hollanda, İngiltere ve Almanya'dır.

Armutlu ilçesi Kapaklı Köyünde yapılmakta olan 51,3 Milyon TL bedelindeki Kapaklı Balıkçı Barınağı Projesi 2019 yılında hayata geçtiğinde bölgenin önemli gelir kaynaklarından olan balıkçılık gelişecek ve ekonomik hayat canlanacaktır.

Çiftlikköy İlçesi Taşköprü Beldesinde yapılmakta olan Ro-Ro Terminali inşaatı 2016 yılında başlamış ve 04 Ekim 2017'de ilk ihracat yükünü taşıyan gemi kalkış yapmıştır. İçişleri Bakanlığınca terminal, Geçici Deniz Hudut Kapısı olarak ilân edilmiştir. Ro-Ro Terminalinin toplam alanı 80 dönümdür. Terminalden haftada gidiş- geliş toplamı olarak İtalya'nın Trieste Limanına 10 sefer düzenlenmekte ve toplam 2.400 araç giriş-çıkışı yapılmaktadır. Önümüzdeki aylarda Romanya'nın Köstence Limanı seferleri de başlayacaktır. Terminal Kapsamında 1.000 m² alanda 3,5 Milyon euro maliyet ile endüstriyel ürün analiz laboratuvarı kurulmuştur. Ro-Ro Terminali şu anda teknolojik altyapısı dikkate alındığında ülkede en modern liman durumundadır. Ro-Ro Terminalinin hizmete girmesiyle birlikte il genelinde ihracat rakamlarının önemli ölçüde artacağı ve başta İstanbul, Bursa ile Kocaeli olmak üzere Anadolu'nun değişik illerindeki ihracatçı firma emtialarının büyük bölümünün yurtdışına dağıtımının bu lokasyon üzerinden gerçekleşeceği öngörülmektedir.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tescil ve ilan edilen Yalova İMES Makine İhtisas OSB resmen kurulmuştur. OSB, Yalova'daki işsizliğin büyük ölçüde giderilmesine katkı sağlayacaktır. 4,64 Milyon m² alanda yaklaşık 15 bin kişiye istihdam sağlayacak olan İMES Makine OSB'de yüksek katma değerli ürünler üretilmektedir.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tescil ve ilan edilen Yalova Avrasya Giyim İhtisas OSB resmen kurulmuştur. OSB, kamu ve özel sektör işbirliğiyle Çiftlikköy'de 2,3 Milyon m² alanda yaklaşık 2,5 Milyar TL yatırım ile 8.500 kişiye istihdam sağlayacaktır. İlk fabrika inşaatlarına 2018 yılı ilk çeyreğinde başlanacak olan OSB, liman, Ro-Ro ve gümrük gibi lojistik imkânlarla yakınlığı ile dikkat çekmektedir.

Yalova Gemi Yan Sanayi İhtisas OSB'nin tahmini yatırım maliyeti 245,2 Milyon TL'dir. Arazi bedellerinin yüksek olması nedeniyle kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Projenin tamamlanmasıyla ihracatın 200 Milyon dolar artacağı ve 10.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 1,42 Milyon m² alanda yürütülmektedir. Yalova Kompozit ve Kimya İhtisas OSB (YALKİM) Islah OSB şartlarını tamamlayarak İhtisas OSB adı altında tüzel kişilik kazanmıştır. Tahmini yatırım maliyeti 223,7 Milyon TL'dir. OSB ile ihracatın yıllık 200 Milyon dolar artacağı ve 7.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 1,13 Milyon m² alanda yürütülmektedir.

Yalova Kalıp İmalâtı İhtisas OSB'nin kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Tahmini yatırım maliyeti 12,2 Milyon TL'dir ve 5.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 0,34 Milyon m² alanda yürütülmektedir.

Taşıt Araçları Yan Sanayi İhtisas OSB'nin tahmini yatırım maliyeti 300 Milyon dolardır. OSB ile ihracatın yıllık 300 Milyon dolar artacağı ve 7.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 1,55 Milyon m² alanda yürütülmektedir.

Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB 1,05 Milyon m² alanda faaliyet göstermektedir. OSB ile ilimizin süs bitkisi üretim kapasitesi önemli ölçüde artacaktır.

Çınarcık ilçesi ve Teşvikiye Beldesinde de temel geçim kaynağını turizm ve tarım oluşturmaktadır. Yerleşik alanlar dışındaki alanlar tarım arazileri ve zeytinlikler ile çevrilidir. Tarımsal üretimde zeytin, meyve süs bitkisi ekiminin yanı sıra kent merkezinde meyve ağaçları yetiştirilmektedir. Bunun yanı sıra kent merkezindeki sahilde ticaret alanları da geçim kaynağı oluşturmaktadır.

Devlet Planlama Teşkilatının 2004 yılında yaptığı "İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Düzeyi" çalışmasına göre, gelişmişlik sıralamasında il genelinde Merkez İlçe ilk sırada yer alırken Çınarcık 2. sırada yer almaktadır. Ülke genelinde 26. Sırada bulunan Merkez İlçeyi, 88. Sıra ile Çınarcık izlemektedir.

1.3. Ulaşım

Yalova'dan Bursa ve Kocaeli İllerine karayolu, İstanbul'a ise kara ve deniz yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Kente karayolu ve denizyolu ile yoğun yolcu giriş çıkışı olmaktadır. Yalova-Bursa karayolu bağlantısı ile Yalova'dan İç Anadolu Bölgesi'ne ve Ege ile Akdeniz Bölgeleri'ne ulaşmak mümkündür. Yalova İli sınırları içinde yer alan 41 km'lik devlet yolları ile 90 km'lik il yollarının %100'ü asfalttır.

Yalova-İstanbul arasında şehir hatları yolcu vapurları ve deniz otobüsleri ile sadece yolcu taşımacılığı gerçekleştirilirken, arabalı vapurlarla araç ve yolcu taşımacılığı, feribot seferleriyle ise yük, yolcu ve araç taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova'dan İstanbul ve Kartal'a düzenli ekspres ve deniz otobüsleri, Armutlu' dan İstanbul' a deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Ayrıca Yalova'dan Yenikapı'ya ve Pendik'e feribot seferleri ile Topçular İskelesi'nden Eskişehir' a arabalı vapur seferleri yapılmaktadır.

Yalova merkezde Yat Limanı hizmete girmiştir. Bölgenin turizme yönelik aktivitesinin artmasını sağlayacak olan Yat Limanı, Marmara Denizi'nde İstanbul Marinaları haricinde tek Marinadır. Maksimum 30 metre boyunda toplam 240 deniz, 80 karapark yat bağlama kapasitesine sahip Marina, İstanbullu yat sahiplerinin güzel bir hafta sonu geçirmek için rotasını belirleyeceği en güzel noktadır. Konumu itibari ile Karadeniz ve Ege Denizi arasında seyir eden yatların transit duraklama noktasıdır.

Yalova bugün için havayolu ulaşımına sahip değildir. Fakat Hava Harp Okulu'na ait olan ve Yalova-İzmit Karayolu üzerinde bulunan bir adet askeri havaalanına sahiptir.

Çınarcık'tan; Yalova ve Bursa'ya karayolu ile İstanbul'a deniz yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Kış aylarında İstanbul'a ulaşımı Deniz İşletmelerine ait gemiler sağlamaktadır. Yaz aylarında artan nüfustan dolayı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin deniz otobüsleri de çalışmaktadır. İlçede, iskele ve balıkçı barınağı bulunmaktadır.

Çınarcık - Yalova arası ulaşım, belediye otobüsleri ve minibüslerle sağlanmaktadır. Yalova'ya 17 km. uzaklıkta olan Çınarcık, Armutlu' ya 37 km., Termal' e 8 km., Çiftlikköy'e 23 km., Kocaeli 'ye 88 km., İstanbul'a 188 km., Bursa'ya 88 km., Gemlik'e 61 km. ve Orhangazi'ye 39 km. uzaklıktadır.

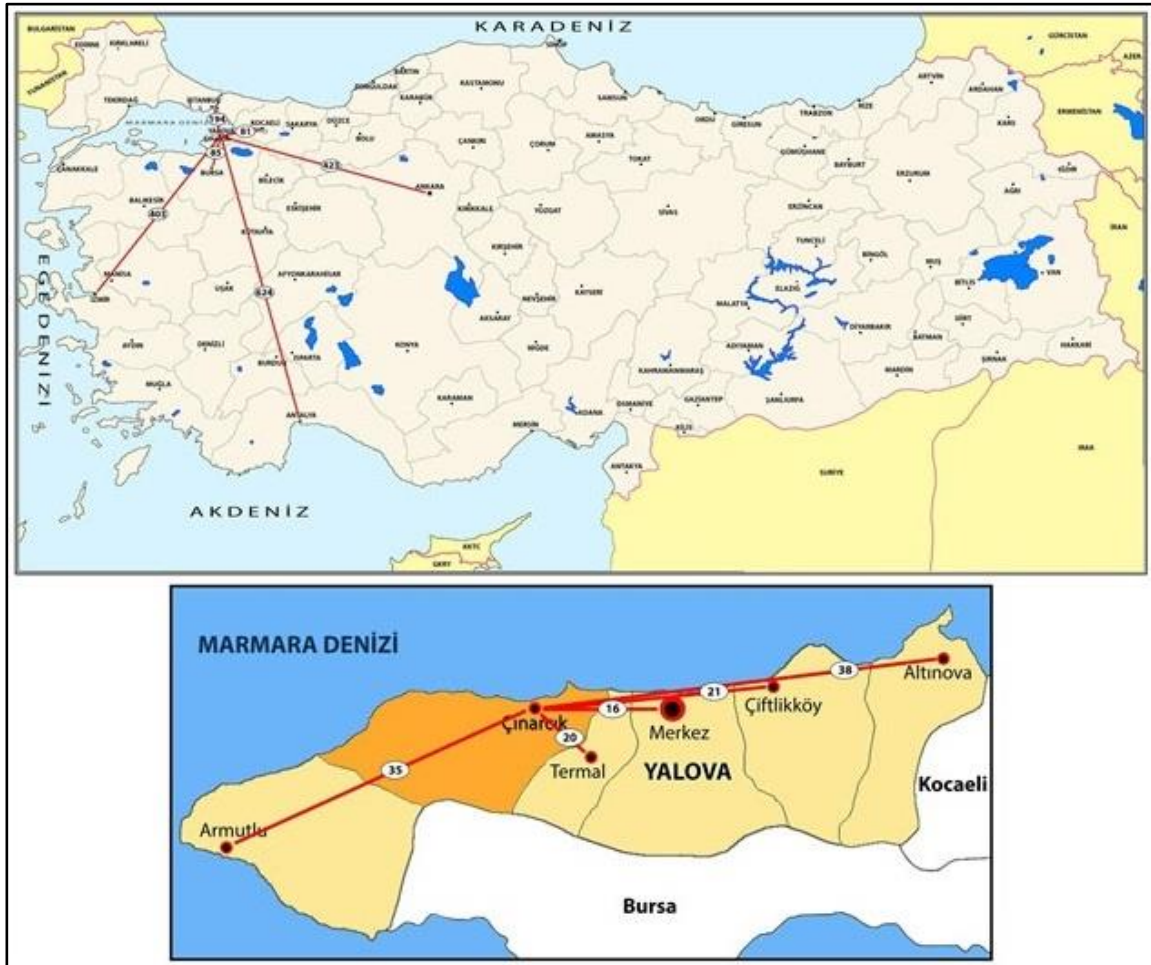
Tablo 6. Önemli Merkezlere Uzaklıklar

	Güzergah	Mesafe (km)
Teşvikiye	Ankara	450
	İstanbul	125
	İzmir	418
	Bursa	101
	Eskişehir	248
	Yalova	21
	Antalya	645

Kaynak: www.kgm.gov.tr, 2019

Teşvikiye Beldesinin ülke ve bölge içinde bazı kent merkezlerine olan karayolu uzaklıkları yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Önemli Merkezlere Uzaklıklar



Ulaşım Ağındaki Yeri



Çevresel Yapı

Yalova ili; coğrafi konumu itibariyle, Marmara Bölgesinin kıyı kesiminde yer alan şehirdir. İli, doğudan Kocaeli, kuzeyden Marmara Denizi, güneyden Bursa ili çevrelemektedir.

Teşvikiye ve yöresi dâhilinde orman vasfında araziler, zeytinlikler, tarım arazileri bulunmaktadır. İl genelinde tarımsal üretimin büyük bölümünü bahçe bitkileri oluşturmaktadır.

Teşvikiye beldesi Marmara Denizine kıyı konumunda bulunmaktadır. Bu durum Turizm açısından çeşitlilik sağlamaktadır.

2. YERLEŞMENİN MEKÂNSAL OLUŞUMU

2.1. Tarihi Gelişim

1877 Osmanlı-Rus savaşında, halkın 93 harbi olarak bildiği savaştan dolayı göç eden Gürcü halk, önce Gemlik ilçesinin Karacaali bölgesinde yerleşmiştir. Daha sonra buradan da göçle Delmece yaylasına gelmişler ancak çiftçilikle uğraştıkları için ekin ve sebzedden bekledikleri verimi alamayınca, Delmece yaylasının altındaki Erikli yaylasına inmişler, burada da tarımdan istedikleri verimi alamayınca Karpuzdere mevkiine yerleşmişlerdir. Buradaki toprakları

Ponoıç adındaki Rum'dan satın almışlardır. Kurtuluş savaşında köyü terk ederek Bolu tarafına çekilmişler, savaştan sonra geri dönmüşler, Ahmet Ağa adındaki bir kişiden köyün bugünkü topraklarını satın alarak köylerini Zindan ismi ile kurmuşlardır. Eski dönemlerde hapishanelere zindan dendiği için, Bizans döneminden kalma eski bir hapishane-zindan bulunduğundan Zindan ismi buradan esinlenerek köye verilmiştir. Ayrıca gene Bizans döneminden kalma 15 km. uzunluğunda su kemeri bulunmaktadır. Cumhuriyet döneminde köyü ziyaret eden İstanbul Valisi Fahrettin Kerim Gökay köyün denize kaydırılmasını teşvik etmiştir. 1960 yılında hükûmet kararı ile teşvik kelimesinden esinlenerek köyün ismi Teşvikiye olarak değiştirilmiştir. Teşvikiye, 1998 yılında belde olmak için gerekli tüm şartları yerine getirmiş, 7 Kasım 1998 gün ve 23516 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 98/49874 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile belde olmuştur. 1998 yılında belediye statüsü olarak beldeye dönüşmüştür.

3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

3.1. Jeomorfolojik ve Topografya

Teşvikiye Beldesi Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısından başlayan ve karpuz deresi vadisi boyunca iç kesime doğru uzayan bir yerleşim şeklinde kurulmuştur. İç Yerleşimin doğu ve batı bölümü ormanlarla çevrilidir. Beldenin rakımı yaklaşık 354 metredir. Yerleşim alanların da en yüksek yeri yaklaşık 70 m yüksekliğindedir.

Topografya



3.2. İklim

Yalova bölgesinde kuzey, güney ve sakin nitelikte olmak üzere üç tür hava akımı egemendir. Bunların dışında doğu ve batı rüzgârlarına bağlı hava tipleri de bulunmasına karşın, söz konusu yönlerden gelen kütleler, il iklimini etkileyecek kadar önemli değildir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır.

Planlama alanının bulunduğu Çınarcık İlçesi de coğrafi ve iklimsel açıdan il geneli ile benzer özellikler taşımaktadır.

3.3. Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarınıdır.

Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Genel bir tanımla depremsellik (sismisite), o bölgedeki tektonik aktivitenin bir fonksiyonu olarak belirlenir. Bölgede oluşan depremlerin parametrelerini, sıklığını ve episantral şiddetmesafe bağıntılarını kapsar. Yani bölgede oluşan depremlerin bütün özelliklerini tespit etmek anlamına gelir. Bir bölgenin depremselliğinin belirlenmesinden amaç, depreme dayanıklı yapı projelerinin hazırlanmasına yardımcı olmaktır. Bu nedendir ki en önemli husus, belli bir zaman aralığı içinde, bölgede oluşacak en büyük deprem kuvvetini önceden tahmin etmektir.

İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılarda Bakanlar Kurulunun 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan ‘Türkiye Deprem Tehlike Haritası’ baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren ‘‘Türkiye Bina Deprem Yönetmelik’’ esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

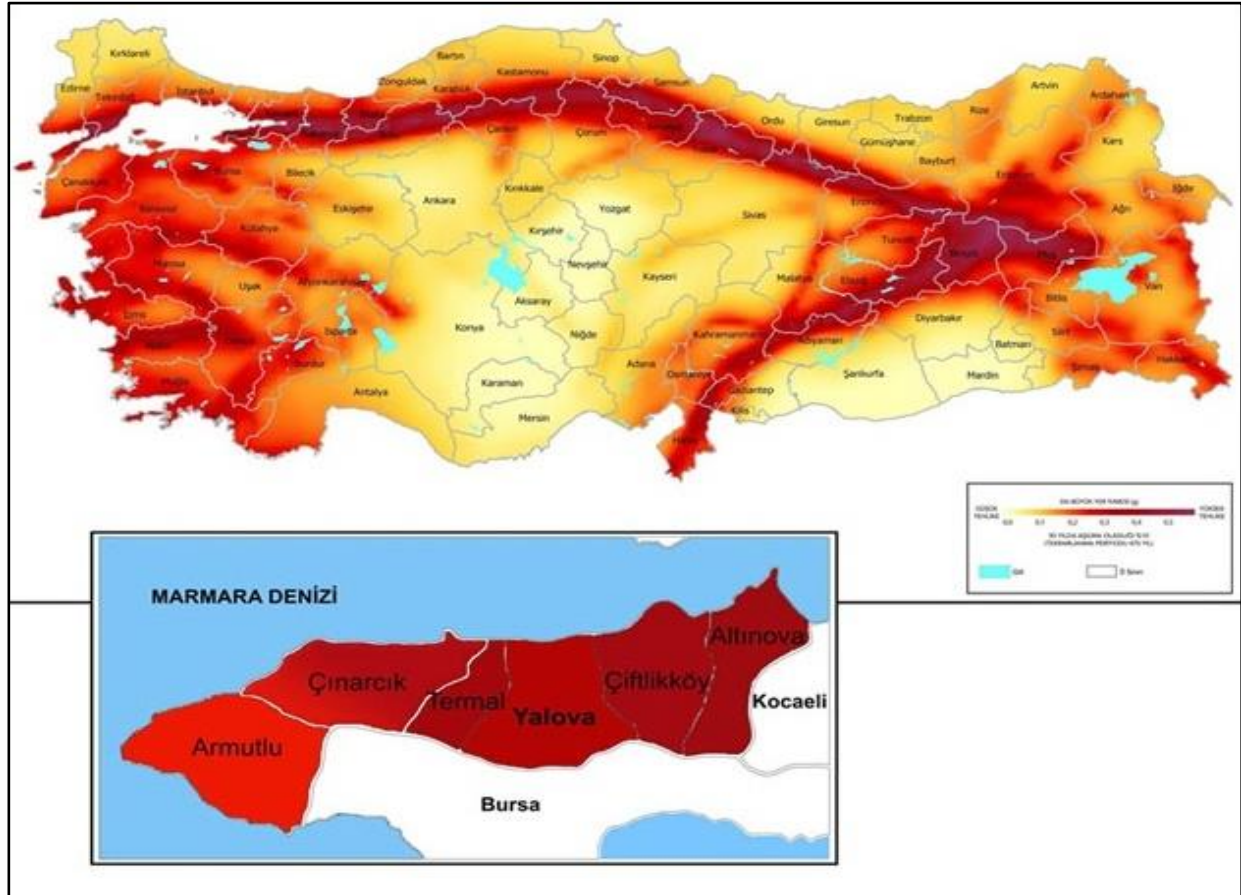
Türkiye'nin aktif deprem bölgelerinden biri olduğu gerçeği hiçbir zaman göz ardı edilmemelidir. Dolayısıyla yatırımlar yapılırken, o bölgede kentsel gelişmenin planlanması kaçınılmazdır. Özellikle inşaat sorunları ile ilgili olarak yapılacak yer seçiminde, bölgenin jeolojik yapısının ve jeofizik-jeoteknik özelliklerinin yanı sıra, depremselliğinin de çok iyi bir şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir. Etkin deprem kuşakları üzerinde kurulması planlanan yapıların depreme dayanıklı olarak projelendirilmesi için ‘‘Deprem Risk Analizi’’ çalışmasının yapılması bir zorunluluktur. Yalova ili Teşvikiye beldesi merkez olmak üzere 100 km yarıçaplık çalışma dairesi içerisinde yer alan diri faylar bulunmaktadır. Aşağıda çalışma

alanını etkileyebilecek en yakın diri faylar hakkında genel bilgiler verilmiştir. (Şaroğlu vd., 1992)'nda, inceleme alanı ve çevresinde 27 adet diri fay mevcuttur. Bu faylar; Kuzey Anadolu Fayı, Çınarcık Fayı, Altınova Fayı, Yalova Fayı, Orhangazi Fayı, Yalakdere Fayı, Teşvikiye Fayı, Armutlu Fayı, Edincik Fayı, Bandırma Fayı, Zeytinbağı Fayı, Karacabey Fayı, Kaymakoba Fayı, Gençali Fayı, Gemlik Fayı, İznik Mekece Fayı, Barakfakı Fayı, Manyas Fayı, Ulubat Fayı, Bursa Fayı, İnegöl Fay Zonu, Dodurga Fayı, Oylat Fayı, Soğukpınar Fayı, Mustafa Kemal Paşa Fayı, Orhaneli Fayı'dır.

Yalova ve çevresinin depremsellik ve poisson olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Bu amaçla; Yalova ili Teşvikiye beldesi (40.6206N-28.9624E) merkez olmak üzere 100 km yarıçaplı daire içinde, çalışma alanımızı kapsayan bölgede sismik tehlikenin araştırılması için, 1900-2018 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.5 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Bu veriler; Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü Ulusal Deprem İzleme Merkezi kayıtlarıdır. Hesaplamalarda kullanılan depremlerle ilgili tarih, enlem €, boylam (N), kaynak, odak derinliği ve büyüklük değerleri detaylı jeolojik – jeoteknik etüt raporunda verilmiştir.

Beldenin içinden geçen karpuz deresi en büyük deresidir.

Türkiye Deprem Durumu



4. KENTSEL NÜFUS – DEMOGRAFİK YAPI

4.1. Kentsel Nüfus Değişimi

Teşvikiye Beldesinin nüfus verileri yıllara göre değişimi incelendiğinde belde nüfusunun düzenli bir artış veya azalış göstermediği görülmüştür. Nüfus bazı yıllar artarken bazı yıllar azalma göstermiştir.

Tablo 7. Teşvikiye, Yalova İl Geneli ve Çınarcık İlçesi Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi

	2016	2017	2018	2019
Teşvikiye	2 209	2204	2780	2659
Çınarcık	29 417	32 590	34 076	34 343
Yalova	241 665	251 203	262 234	270 976

Kaynak: TÜİK verileri, 2019

Kentin nüfus gelişimi zaman içinde değerlendirildiğinde; Yalova kenti ve Çınarcık ilçesi nüfusu düzenli artış gösterirken Teşvikiye beldesi zaman zaman azalma göstermiştir. Bu dengesizliğin yaşanma sebebi kentte gelişen sanayi, işgücü ihtiyacı ve kente göçtür.

Kentsel Nüfusun Dağılımı

Yerinde yapılan çalışmalara göre belediye sınırları ve hâlihazır harita içerisinde bulunan iki mahallenin nüfus dağılımlarına ait bilgiler verilmiştir. Verilen bilgiler TÜİK ADNKS 2019 yılı göstergelerine dayanmaktadır.

Tablo 8. Kentsel Nüfusun Mahallelere Göre Dağılımı

Mahalleler	Nüfus
Karşıyaka Mahallesi	1291
Cumhuriyet Mahallesi	827
İstiklal Mahallesi	541

Kaynak: TÜİK verileri, 2019

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 yılı sonuçlarına göre Teşvikiye yerleşmesinin nüfusu 2659 kişidir. Yerleşmede mahalle nüfusları incelendiğinde ise nüfusu fazla olan mahallenin Liman Mahallesi olduğu görülmektedir.

4.2. Nüfusun Yapısı

Teşvikiye kentsel nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde; 18 yaş altı nüfusun toplam nüfusun yaklaşık %20'si kadar olduğu görülmektedir.

Tablo 9. Nüfusun Yaş Gruplarına Dağılımı

Mahalleler	0-18 Yaş	18+ Yaş
Karşıyaka Mahallesi	1051	240
Cumhuriyet Mahallesi	665	162
İstiklal Mahallesi	424	117

Kaynak: TÜİK verileri, 2019

Kent nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımında normal şekilde sonuçlar ortaya çıkmıştır.

Teşvikiye'nin 2019 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2659 kişi olan toplam nüfusunun %51'i erkek nüfus oluştururken, % 49'u ise kadın nüfus oluşturmaktadır.

Tablo 10. Nüfusun Cinsiyet Dağılımı

Belde	Kadın	Erkek
Teşvikiye	1292	1367

Kaynak: TÜİK verileri, 2019

5. SOSYAL YAPI

5.1. Sosyal ve Kültürel Hizmetler Durumu

Teşvikiye Beldesinde sosyal ve kültürel hizmetler yeterince gelişme göstermemiş ve yetersiz kalmıştır. Yerleşmede herhangi bir sosyal tesis, halk eğitim merkezi veya halk kütüphanesi bulunmamaktadır.

Kentin en büyük spor alanı Karşıyaka Mahallesinde bulunan yaklaşık 1 ha büyüklüğe sahip futbol sahasıdır. Tesisin dışında başka spor alanı bulunmamaktadır.

5.2. Eğitim

Teşvikiye beldesinde 1 tane Teşvikiye Cumhuriyet Ortaokul ve Cumhuriyet İlkokulu bulunmaktadır. Ortaokulda 7 öğretmen ve 87 öğrenci bulunmaktadır. İlkokulda 7 öğretmen, 109 öğrenci ve 9 derslik bulunmaktadır.

6. EKONOMİK YAPI

1998 yılından beri belediye teşkilatı bulunan Teşvikiye' de eğimli alanlarda gelişen zeytinlikler tarımsal üretimde öne öne çıkmaktadır. Hayvancılık ve ormancılık sektöre katkı sağlamaktadır. Bunun yanında alt sektör olarak ticaret sektörü ve turizm faaliyetleri gelişmektedir.

7. BUGÜNKÜ KENTSEL ALAN KULLANIMI

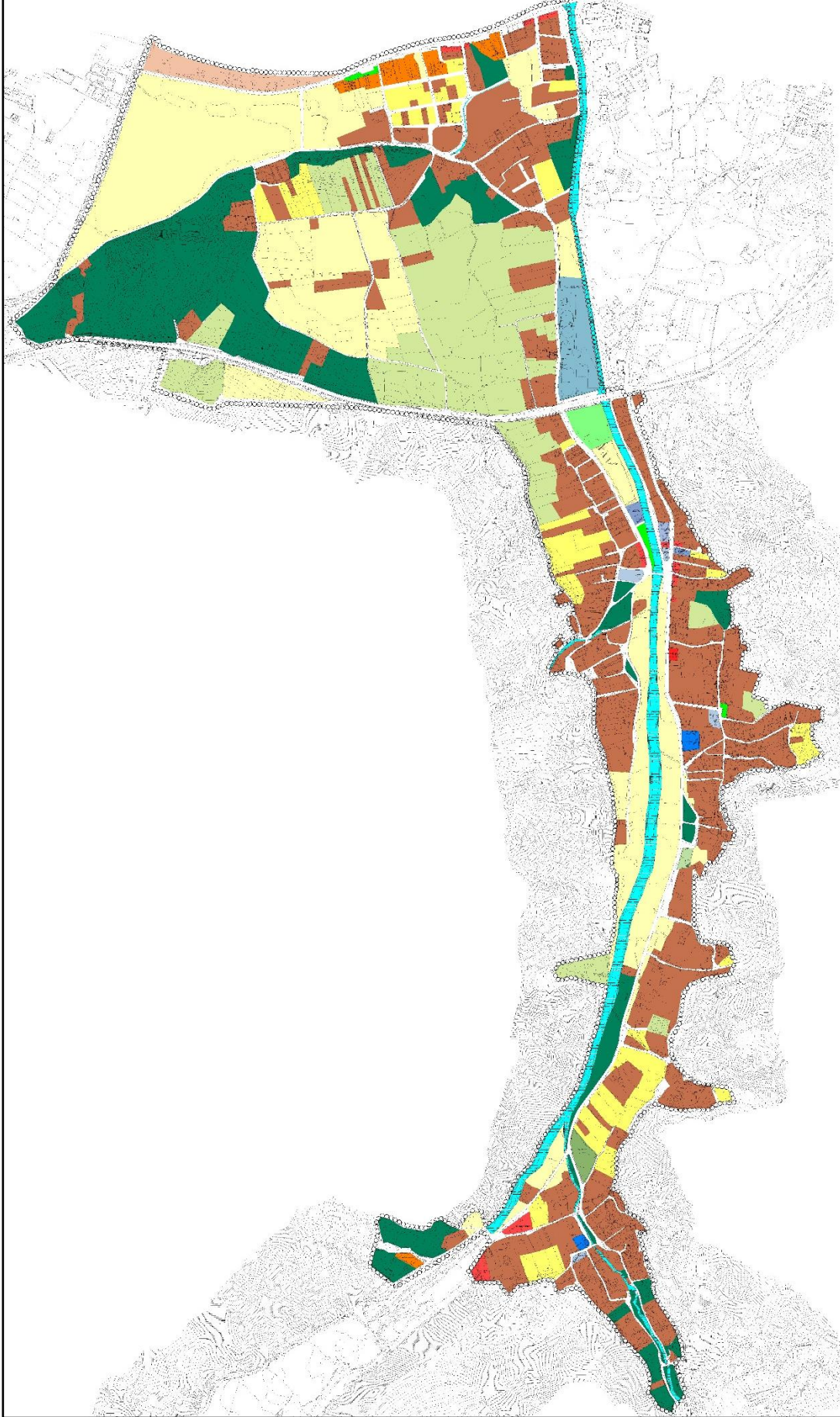
Teşvikiye Beldesinin bugünkü mekân organizasyonunun oluşmasında, önceki imar planı ve uygulamalarının etkili olduğu görülmektedir. Arazi kullanımı toplamda yaklaşık 260 hektarlık bir alanda yapılmıştır.

Tablo 11. Mevcut Arazi Kullanım Büyüklükleri Ve Dağılımı

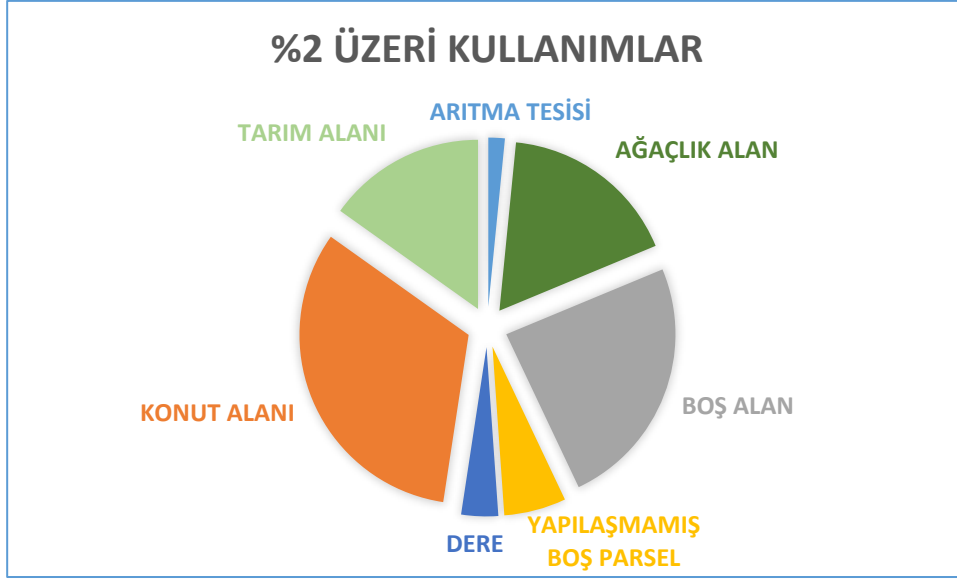
KULLANIM ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN %
AKARYAKIT İSTASYONU	1	894.06	0.03
ARITMA TESİSİ	1	33857.22	1.3
AĞAÇLIK ALAN	29	370621.58	14.27
BELEDİYE	1	2262.41	0.09
BOŞ ALAN	21	522825.04	20.13
YAPILAŞMAMIŞ BOŞ PARSEL	27	127919.84	4.92
CAMİ	4	5307.69	0.2
DERE	14	76053.72	2.93
EĞLENCE-PLAJ	1	26228.84	1.01
KONUT ALANI	119	700380.62	26.96
KURAN KURSU	1	2052.36	0.08
MEZARLIK	1	6410.67	0.25
OKUL ALANI	2	4374.34	0.17
OTEL-PANSİYON ALANI	5	22650.03	0.87
PARK	3	3934.47	0.15
SAĞLIK ALANI	1	1652.46	0.06
SPOR ALANI	1	11594.36	0.45
TARIM ALANI	15	327073.55	12.48
TİCARET ALANI	12	11622.17	0.45
YURT ALANI	1	912.13	0.04
YOLLAR		341764.29	13.16
TOPLAM	260	2597392.03	

Kaynak: Büro Çalışması, 2020

Mevcut Arazi Kullanım Haritası



Arazi kullanımı paftasında en çok alana sahip kullanım 70 ha alan ile konut alanıdır. Belde içinde herhangi bir kullanım olmayıp boş olan (52 ha) alanlarda fazla miktarda görülmektedir. Özellikle kıyı şeridinin güney kesiminde ve dere etrafında boşalanlar fazladır. Kentsel alan dışında fazla miktarda olan orman ve ağaçlık alan (37 ha) kent içinde de görülmektedir. Kentsel alanda parsel içlerinde yapılan tarım alanı da yaklaşık 32 ha alan kaplamaktadır.

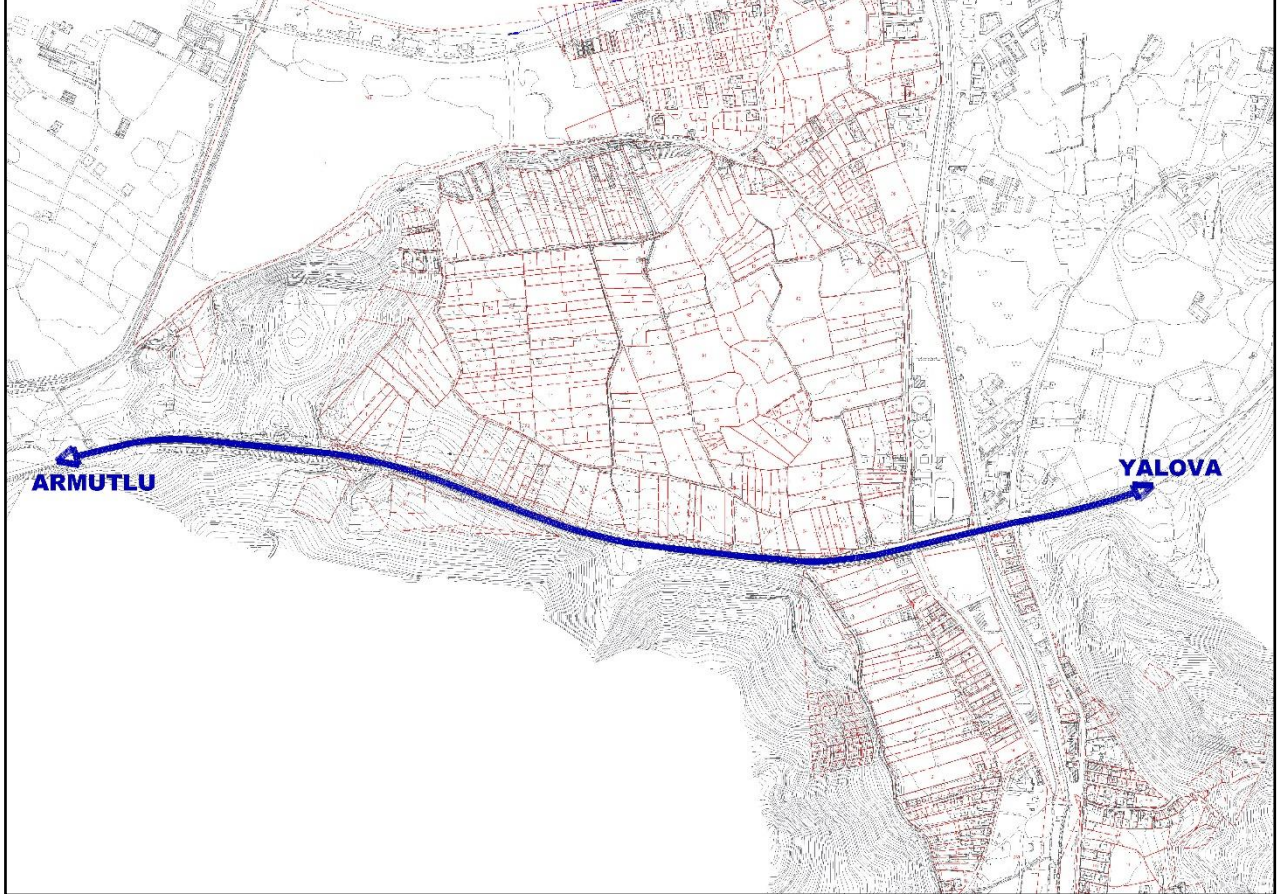


8. KENTSEL ULAŞIM ve TEKNİK ALTYAPI

8.1. Karayolu Geçişi

Armutlu- Yalova karayolu teşvikiye beldesini iki bölen karayoludur. Doğu-batı yönünde geçerek yerleşimi ikiye bölen geçen karayolu mevcut durumda yaklaşık 15 m genişliğindedir.

Karayolu Geçişi



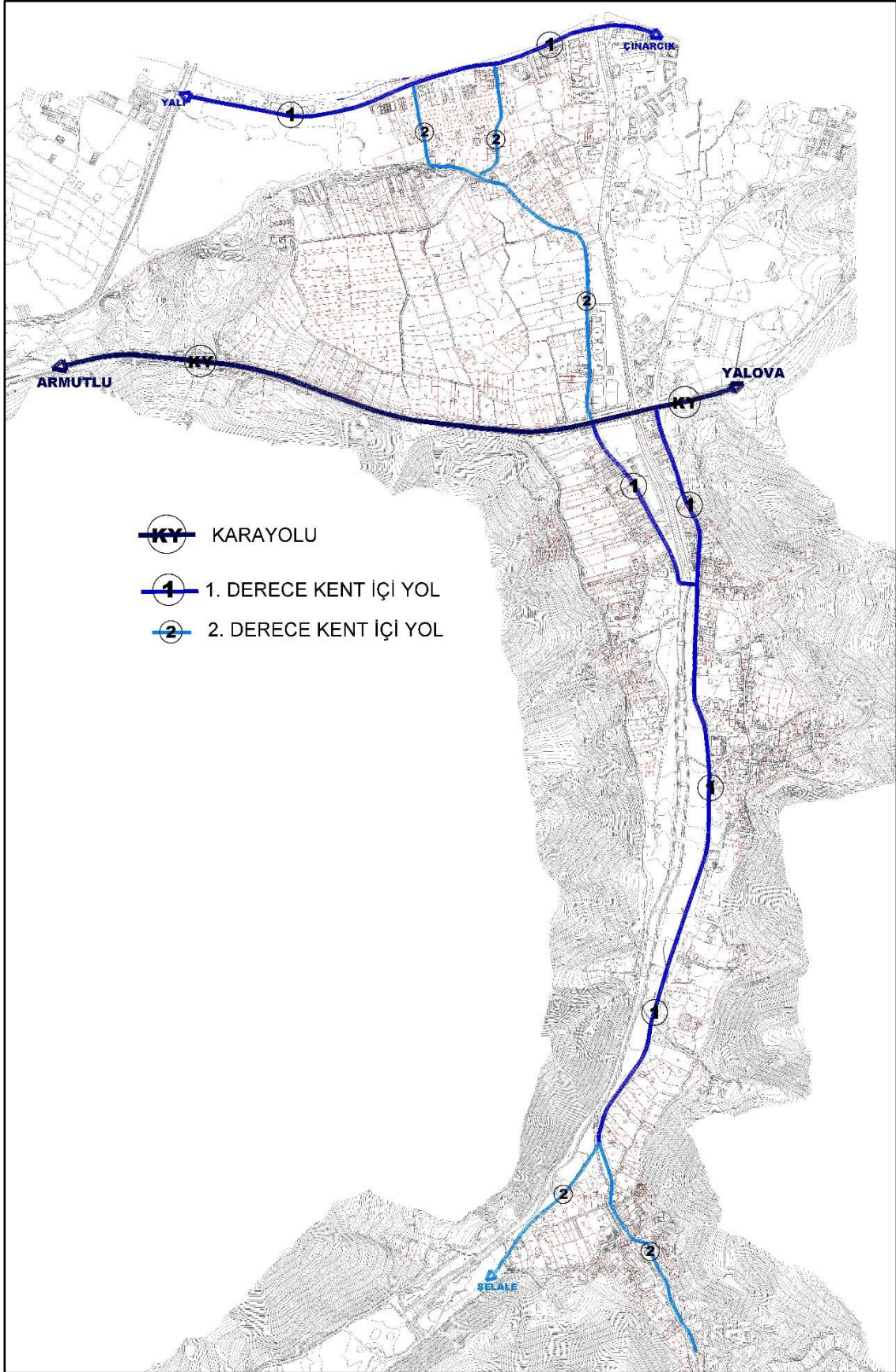
8.2. Kentsel Ulaşım

Teşvikiye Beldesi için yapılan yol kademelenmesi haritasında; Karayolları, 1. Derece Kent İçi Yol ve 2. Derece Kent İçi Yol gösterilmiştir. Kent içi ulaşımı sağlayan yollar için yapılan kademelenme ise kent içindeki kullanım durumuna göre belirlenmiştir.

Kent içi ulaşımı sağlayan ikinci kademe yollar birinci kademe yollara ve karayollarına bağlanarak kent merkezini ve konut alanlarını üst kademe yollara bağlamaktadırlar.

Kent merkezinde taşıt trafiğine kapatılarak yayalaştırılmış herhangi bir bölge bulunmamaktadır. Kentte araç sayısının fazla olmayışı nedeniyle herhangi bir yayalaştırmaya gerek duyulmamıştır.

Yol Kademelenme



9. MÜLKİYET DURUMU

9.1. Kadastral Durum



Teşvikiye belediyesi kadastral yapısı görüntüdeki gibi daha çok işlem görmemiş ham kadastro şeklindedir. Beldenin köy kısmında mera vasfında 2 büyük parsel bulunmaktadır. Sahil kısmında ise 1 adet büyük bir parsel vardır. 2b den oluşan parseller bulunmaktadır.

9.2. Parselasyon Durumu

Parselasyon şeklinde oluşan parseller oldukça azdır. Yaklaşık 6 ha alanda parselasyon yapılmıştır. Parselasyon sonucu oluşan parsellerde ortalama parsel büyüklüğü 500 m² dir.



10. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

10.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

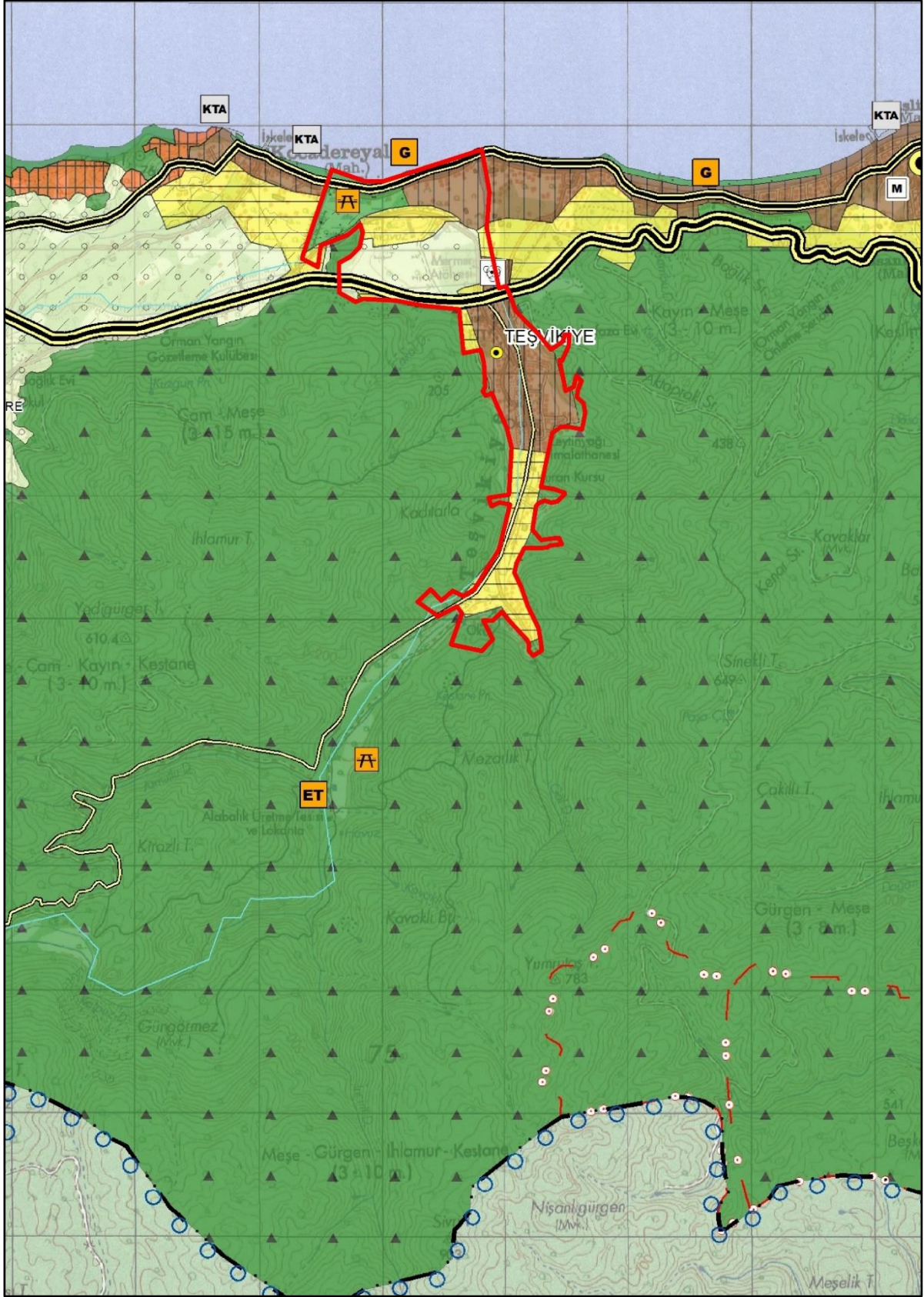
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Yürürlükte olan Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 2035 yılı için alt ve üst nüfus büyüklükleri belirlenmiş, buna göre Teşvikiye kent nüfusu 9000 kişi olarak öngörülmüştür.

Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Açıklama raporunda Teşvikiye Beldesi için;

“Teşvikiye Beldesi, bulunduğu konum ve sahil kenti olma özelliğiyle Yalova’da deniz turizminin en aktif yapıldığı yerleşmelerden biridir. Kumsal ve plajlarının yanı sıra, doğa turizm alanlarının güzergâhında kalması, yerleşmenin turizm potansiyelini artırmaktadır. 2035 yılında Teşvikiye’nin, deniz turizmi ve doğa turizmiyle birlikte önemli bir ekonomik kalkınma ve büyüme yaşaması öngörülmektedir. Sahil bandında günübirlik turizmin ve aktif rekreasyonun, iç mekânlarda ticari ve kültürel etkinliklerin yaşanması hedeflenen yerleşmede, fiziksel çevrenin korunması ve düzenlenmesi ile ilgili çalışmalar yürütülmesi gerekmektedir. Topografik yapısı sebebiyle Teşvikiye’deki yerleşim alanları oldukça sınırlıdır. Bu durum, alt ölçekli planlarda mevcut yerleşme alanlarının optimum kullanımına yönelik plan kararları alınmasında etkili olacaktır. Bununla birlikte 2035 yılında 9.000 kişinin yaşaması öngörülen Teşvikiye’de yapılacak olan her türlü faaliyetlerde yerleşmenin sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılanması ve doğal yapısının korunmasına yönelik tedbirlerin alınması önemli bir ihtiyaç olarak öne çıkmaktadır.” Şeklinde açıklama yapılmıştır.

1/50.000 Çevre Düzeni Planı



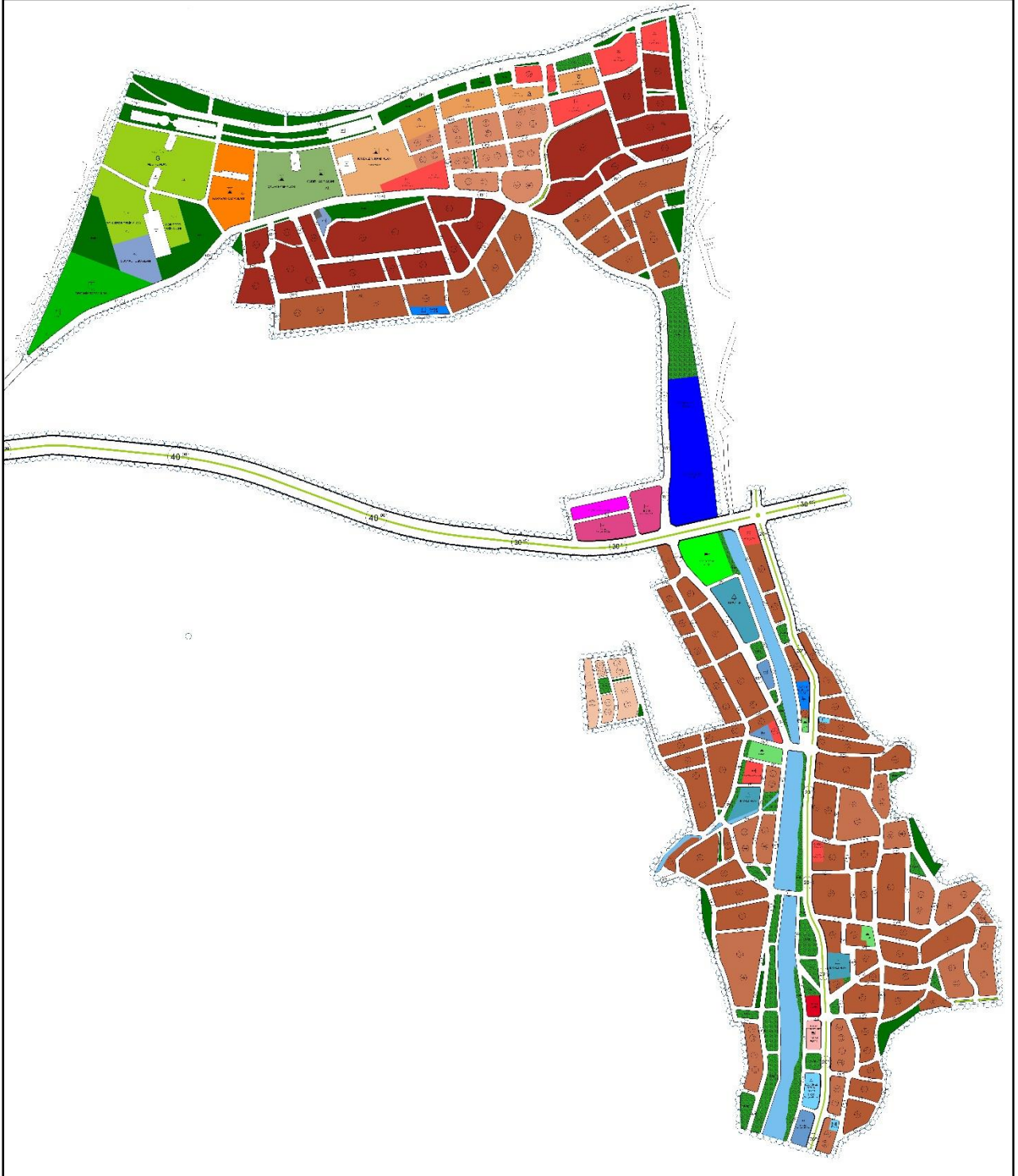
1/50.000 Çevre düzeni planında teşvikiye beldesinde; kentsel yerleşik alan, kentsel meskun alan, tarım alanı ve mesire alanı kullanımları bulunmaktadır.

10.2. Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı

Alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı bulunmamaktadır.

10.3. Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı

Yürürlükte bulunan imar planı plan sınırı yaklaşık 150 ha alandır. Mevcut imar planına göre alan dağılımı aşağıdaki gibidir.



Tablo 12. Mevcut İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

	KULLANIM ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN %
KONUT ALANLARI	KONUT (0.30-0.60) TAKS-KAKS	5	11854.19	0.79
	KONUT (0.35-0.70) TAKS-KAKS	10	36524.33	2.44
	KONUT (0.40-1.20) TAKS-KAKS	65	277261.66	18.5
	KONUT (0.30-0.90) TAKS-KAKS	16	79904.02	5.33
	KONUT (0.40-1.60) TAKS-KAKS	20	127980.1	8.54
KENTSEL ÇALIŞMA	AKARYAKIT	1	1271.71	0.08
	TİCARET	3	4305.33	0.38
	TİCARET-KONUT	6	25635.35	1.62
	KDKÇA	2	13000.42	0.87
	KÜÇÜK SANAYİ	1	3880.64	0.26
	ARITMA	1	29673	1.98
	BHA	3	5580.57	0.37
	PAZAR ALANI	1	1578.53	0.11
SOSYAL ALTYAPI	CAMİ	3	4542.97	0.3
	LİSE	1	7685.83	0.51
	KREŞ	1	1074.39	0.07
	KÜLTÜREL TESİS	3	3821.67	0.26
	SAĞLIK TESİSİ	2	3227.96	0.22
	İLKÖĞRETİM	2	6321.85	0.42
	SOSYAL TESİS	1	7813.1	0.52
	SPOR	3	29500	1.97
KAMP	GÜNÜBİRLİK TESİS	4	16201.86	1.08
	KARAVAN KAMP ALANI	1	14790.78	0.99
	KIREVLERİ KAMP ALANI	1	17288.82	1.15
	ÇADIR KAMP ALANI	1	22883.14	1.53
AÇIK YEŞİL	PARK VE YEŞİL ALAN	72	136406	9.1
	MESİRE ALANI	1	27748.65	1.85
	ORGANİK TARIM	2	29674.03	1.98
TEKNİK ALTYAPI	REFÜJ	15	14172.04	0.95
	GARAJ ALAN	1	2260	0.15
	TRAFO	1	257.71	0.02
	DERE	7	50590.93	3.38
	YOLLAR		483849.29	32.29
	TOPLAM	256	1498561.3	100

11. REVİZYON+İLAVE NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI

11.1. AMAÇ

Teşvikiye Revizyon + İlave Nazım ve Uygulama imar planını kapsamında 1.955.410,45 m² alan planlanmıştır. Revizyon + İlave Nazım ve Uygulama imar planının amacı doğal ve kültürel dengenin devamlılığını sağlayarak çevresel, kültürel ve ekonomik değerleri kullanarak gelecekte öngörülen nüfusun daha yaşanabilir ve planlı bir çevre oluşturabilmektir. Bu plan kapsamında arazi kullanımı yerleşme ve çevre şartlarına uygun oluşması doğal ve kültürel değerleri geliştirerek çalışma dinlenme ve yaşam alanlarında sağlıklı mekânlar oluşturulması amaçlanmıştır.

Bu amaçla Teşvikiye Revizyon + İlave İmar planı hazırlanırken, araştırma aşamasında gerekli kurumlardan toplanan görüşler, arazi çalışmasında elde edilen veriler bu görüş ve arazi kullanım bilgilerinin bir araya getirilmesi ile elde edilen eşikler ve sınırlamalar doğrultusunda plan kararları üretilmiştir.

Planlama çalışması içerisinde kullanılan kaynaklar;

- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri
- 29030 Sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu
- 6831 Sayılı Orman Kanunu
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun
- Diğer İlgili Kanun ve Yönetmelikler

Yukarıda belirtilen kaynaklar değerlendirilerek planlama alanındaki gereklilikler bütüncül bir yaklaşımda ele alınarak değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda planlama alanının tamamı sorun ve potansiyelleri göz önünde bulundurulmuştur. Çalışma alanında ulaşım sorunlarına ilişkin kademeli ve sistemli bir ulaşım ağı ile birlikte çözüm önerileri sunulmuştur.

11.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanırken arazinin topoğrafyası, tarım alanları, orman alanları, jeolojik durumu, turizm olanakları, sosyo- ekonomik durumu incelenerek alan içerisindeki sorunlar ve potansiyeller göz önünde bulundurulmuş 3914 sayılı İmar kanunu ve yönetmeliklerinde belirlenen kurallara göre yapılmıştır.

Nazım imar planı kapsamında; Meskun konut alanları korunmuş, konut alanlarının teknik ve sosyal alt yapı sorunları çözümlenmeye çalışılmıştır. Bu bağlamda teknik ve sosyal alt yapı olanakları sunulmuştur. Gelişme konut alanları belirlenmiş bu alanlara yoğunluk kararı getirilmiştir. Ana yol güzergahı ve trafik ulaşım göz önünde bulundurulmuş yollar düzenlenmiştir. Beldenin potansiyel ekonomik kaynağı olarak görülen turizm alanlarına yönelik kıyı düzenlemesi ve günü birlik kullanım alanları belirlenmiştir.

11.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI**Konut Alanları ve Nüfus Hesabı****Tablo 13. Planlanan Konut Alanları Ve Emsallerinden Nüfus Hesabı Tab.**

KULLANIM ADI	ADET	ALAN (m2)	EMSAL	İNŞ AL.	ORT. DAİRE BÜY.	DAİRE SAY.	ORT. HANE BÜY.	NÜFUS
KONUT (0.30-0.60) TAKS-KAKS	39	271684.87	0.6	163011	150	1087	3.1	3369
KONUT (0.35-0.70) TAKS-KAKS	10	33735.68	0.7	23615	150	157	3.1	488
KONUT (0.30-0.90) TAKS-KAKS	15	100684.99	0.9	90616.5	150	604	3.1	1873
KONUT (0.40-1.20) TAKS-KAKS	64	339846.27	1.2	407816	150	2719	3.1	8428
KONUT (0.40-1.60) TAKS-KAKS	28	151434.52	1.6	242295	150	1615	3.1	5007

Teşvikiye Revizyon+İlave İmar planı sınırları içerisindeki toplam 897.386 m² konut alanı planlanmıştır.

Bu alan yapılaşmış bir çevre olduğu için özel bir çalışma yürütülmüştür. Alandaki yapılaşma koşulları özenle incelenmiştir. Kadastral durum, mevcut ve çevresi yapı durumu ve mevcut yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak planlama alandaki yapı koşulları belirlenmiştir.

Konut bölgelerinde en yüksek emsal olarak 1.60, en düşük emsal olarak 0.60 emsal kullanılmıştır.

Emsal ve Daire Alanına Göre Nüfus Hesabı

Konut Alanı x Emsal = Konut İnşaat Alanı

Konut İnşaat Alanı / Ort. 1 Konut Büyüklüğü (150 M²) = Konut Sayısı

Konut Sayısı x Ort. Hanehalkı Büyüklüğü (3.1 Kişi) = Nüfus

Formülü ile hesaplanmıştır. Buradaki ortalama konut büyüklüğü 150 m² olarak kabul edilmiştir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü, TÜİK son nüfus sayımı verilerine göre bulunan 3.1 kişi kabul edilmiştir. Bu hesap sonucu toplam nüfus 19.165 kişi olarak hesaplanmıştır.

Projeksiyon yılı 2035 olan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Teşvikiye'ün nüfusu 9.000 olarak öngörülmekte ise de gerek bölgeye yapılan yatırımlar, gerekse de Teşvikiye'nin potansiyelleri ve yaz nüfusundaki hareketlilik dikkate alındığında revizyon imar planı yılı olan 2040 yılında bu rakamın 19 bin seviyelerine gelmesi oldukça gerçekçi bir yaklaşımdır.

- Belediye Hizmet Alanı

Teşvikiye Revizyon+İlave İmar Planındaki Belediye Hizmet Alanları Teşvikiye Belediyesinin görev ve sorumlulukları için ihtiyaç dâhilinde kullanılacak alanlar olarak planlanmıştır. Bu alanlarda

Belediyenin daha verimli hizmet vermesi için yol bağlantıları dikkate alınarak uygun yerler seçilmiştir.

- **Ticaret Alanı**

Teşvikiye Revizyon+İlave İmar Planında bulunan ticaret alanları kentte yaşayan halkın ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik planlanmış alanlardır. Plan dâhilinde mevcut bulunan ticaret alanları geliştirilerek bu alanların teknik ve sosyal altyapı sorunlarını azaltmaya yönelik plan kararları getirilmiştir. Ticaret alanları taşıt ve yaya yol bağlantıları ile güçlendirilmesi sağlanmıştır.

- **Günübürlük Tesis Alanı**

Teşvikiye İlçesi Yalova ilinin kıyı kesiminde bulunan ilçesi olmasından dolayı turizm potansiyeli yüksektir. Kentin coğrafi özellikleri günübürlük tesis alanlarına elverişli bir yapıya sahiptir.

- **Eğitim Tesis Alanları**

Teşvikiye Revizyon+İlave İmar Plan sınırları içerisinde bulunan eğitim alanları korunarak artırılmıştır. Bu alanda 2 tane İlkokul Alanı 2 tane ortaokul alanı bulunmaktadır.

Açık ve Yeşil Alanlar

- **Parklar**

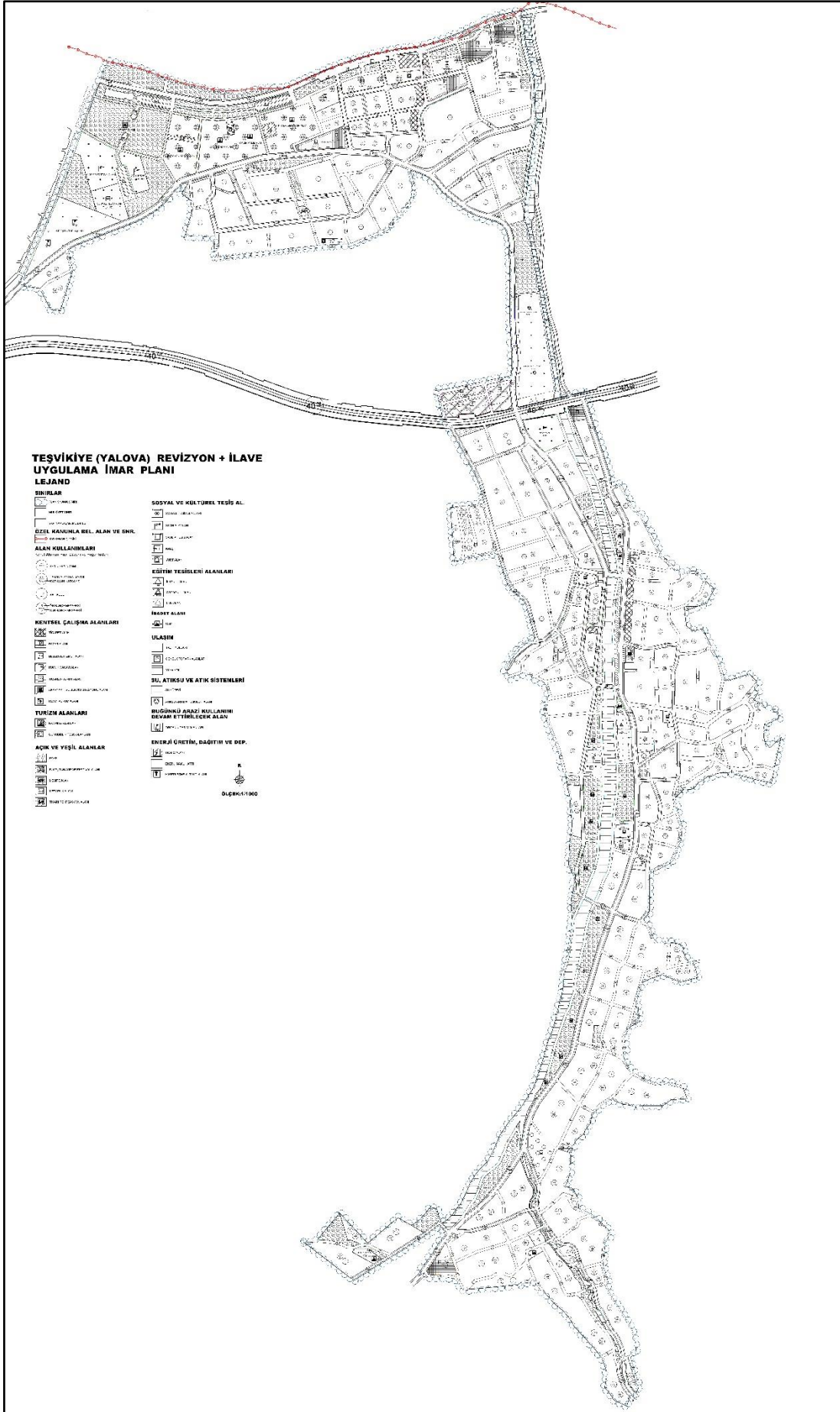
Teşvikiye Revizyon+İlave İmar planı sınırları içerisinde Park alanlarının aktif kullanılması için yaya yolları ile bağlantıları güçlendirilmiştir. Plan sınırları içerisinde yürüme mesafesinde park alanları oluşturarak kentte yaşayanların park alanlarına erişiminin kolaylaştırılması amaçlanmıştır. Plan sınırı içerisinde dere boyu alanlar yeşil alan olarak değerlendirilmiştir.

Kentsel Teknik Altyapı

- **Ulaşım ve Otopark**

Teşvikiye Revizyon+İlave İmar Planında ulaşım sorunlarını gidermeye yönelik plan kararları getirilmiştir. Meskûn konut alanları, ticaret ve konut+ticaret bölgesinin yoğun olduğu bu bölgede öncelikli olarak ihtiyaç duyulan bazı yollarda genişletme yapılarak trafik akışını sistemli bir şekilde olması planlanmıştır. Yolların genişletilmesinde mevcut kadastral durum ve mevcut yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Bunun dışında kentin önemli sorunu olan otopark alanları önemli ölçüde artırılarak, trafik akışı sağlanmıştır. Merkez bölgesinde ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bölgelerde otoparklar oluşturulması amaçlanmıştır.



Tablo 14. Teşvikiye Revizyon+ilave İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

	KULLANIM ADI	ADET	ALAN (m2)
KONUT ALANLARI	KONUT (0.30-0.60) TAKS-KAKS	39	271684.87
	KONUT (0.35-0.70) TAKS-KAKS	10	33735.68
	KONUT (0.30-0.90) TAKS-KAKS	15	100684.99
	KONUT (0.40-1.20) TAKS-KAKS	64	339846.27
	KONUT (0.40-1.60) TAKS-KAKS	28	151434.52
KENTSEL ÇALIŞMA	AKARYAKIT	1	1270
	TİCARET	9	11113.81
	TİCARET-KONUT	7	31946.2
	KÜÇÜK SANAYİ	3	14931.89
	ARITMA	1	31688.13
	BHA	2	3706.04
	RESMİ KURUM	1	2069.88
SOSYAL ALTYAPI	CAMİ	4	4358.51
	KREŞ	1	861.25
	YURT ALANI	1	1270.64
	SAĞLIK TESİSİ	3	5632.26
	İLKOKUL	2	4340.43
	ORTAOKUL	1	6803.86
	SOSYAL TESİS	4	11016.52
	SPOR ALANI	3	29084.33
KAMP	GÜNÜBİRLİK TESİS	4	16079.11
	KARAVAN KAMP ALANI	1	14790.78
	KİREVLERİ KAMP ALANI	2	18289.39
	ÇADIR KAMP ALANI	1	22883.14
AÇIK YEŞİL	PARK VE YEŞİL ALAN	87	142710.35
	TİCARİ REKREASYON ALANI	7	35267.41
	MESİRE ALANI	1	27748.65
	FUAR FESTİVALVE PANAYIR ALANI	1	10209.18
	MEZARLIK	1	6836.39
	ORGANİK TARIM	1	21905.73
TEKNİK ALTYAPI	REFÜJ	1	284
	MEYDAN	1	853.76
	TRAFO	3	906.52
	DERE	14	74730.69
	YOLLAR		505154.15
	TOPLAM	324	1955410.45

12. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. TEŞVİKİYE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU İLE İMAR PLANINA ESAS HAZIRLANAN VE İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANAN JEOLJİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI, MİKROBÖLGELEME JEOLJİK ETÜT RAPORLARI VE EKLERİ BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA “3194 İMAR KANUNU” VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. PLANLAMA ALANININDA ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. YERLEŞME 1. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA OLDUĞUNDAN, YAPILAŞMA ESNASINDA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. DERE YATAKLARI VE TAŞKIN ALANLARINDA 09.09.2006/26284 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİNE UYULACAKTIR.
7. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA “KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDA KALAN PARSELLERDE İNŞAATA BAŞLAMADAN ÖNCE İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
8. “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ”NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
9. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇERÇEVESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR, YOK İSE “LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” DE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALLARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR. PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.
10. 5378 SAYILI KANUNA DAYANARAK ÇIKARILAN “ERİŞİLEBİLİRLİK İZLEME VE DENETLEME YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE; PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPI, TESİS, YOL VE KALDIRIM GİBİ DONATI ELEMANLARININ, ENGELLİLERİN ERİŞME VE KULLANMA ŞARTARINA UYGUN OLARAK İMAL EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
11. PLANDA GÖSTERİLEN GENEL OTOPARKLAR DIŞINDA TÜM KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
12. PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM YAPILARDA “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
13. KARAYOLLARINDAN GİRİŞ VE ÇIKIŞ YAPILAN YAPI ALANLARINDA, 15.05.1997 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN VE İLGİLİ MADDESİ 06.01.1998 TARİH VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANARAK DEĞİŞTİRİLEN “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK, BU REVİZYON İMAR PLANINDA KARAYOLLARI KENARINDA 15.05.1997 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN

KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTEN ÖNCE ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARINDAKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ KORUNACAKTIR.

14. KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN KONUT DIŞI FONKSİYONA SAHİP PARSELLERİN ÇEKME MESAFELERİ, RUHSAT ALMA AŞAMASINDA İLGİLİ KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK GÖRÜŞE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
15. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 2 METREYE KADAR OLAN KAYMALARDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
16. TEKNİK VE SOSYAL DONATI ALANLARI (SAĞLIK, EĞİTİM, YEŞİL ALAN, ÇOCUK BAHÇESİ, TEKNİK ALTYAPI, OTOPARK VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
17. 1,5 METRE KAPALI ÇIKMALARDAN SONRA KESİNLİKLE AÇIK ÇIKMA TEŞKİLİ YAPILAMAZ. SADECE SON KATTA SAÇAK ÇIKMASI YAPILABİLİR.KAPALI ÇIKMA YAPILDIĞI TAKDİRDE KOLON HİZASINDAN KAPALI ÇIKMA HATTI BOYUNCA KİRİŞ TEŞKİLLERİNİN YAPILMASI VE YÜK AKTARIMININ HESAPLA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.
18. ÖN BAHÇE MESAFESİNDEN 5 METRE ÇEKİLMEK KAYDIYLA 1.50 METRE KAPALI ÇIKMA VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 5 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA DA KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR 1.50 METREYİ GEÇEMEZ, ANCAK BODRUM KATI HARİÇ 2 KATI GEÇMEYEN KONUT KULLANIMLI VE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLAN BİNALARDA GEREKLİ STATİK HESAPLARIN SUNULMASI VE PARSEL SINIRINA 3,5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA ÇIKMA İLE İLGİLİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE FEN AMİRLİĞİ YETKİLİDİR.
19. 1,5 METRE KAPALI ÇIKMALARDAN SONRA KESİNLİKLE AÇIK ÇIKMA TEŞKİLİ YAPILAMAZ. SADECE SON KATTA SAÇAK ÇIKMASI YAPILABİLİR.KAPALI ÇIKMA YAPILDIĞI TAKDİRDE KOLON HİZASINDAN KAPALI ÇIKMA HATTI BOYUNCA KİRİŞ TEŞKİLLERİNİN YAPILMASI VE YÜK AKTARIMININ HESAPLA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.
20. KARŞIYAKA MAHALLESİ İLE YALOVA ARMUTLU ARASINDA KALAN ALANDA YAPILARDA ÇATI PİYESİ YAPILAMAZ..ÇATI PİYESİ YAPILAMAYAN BU BÖLGEDE; ÇATI MEYİLİ %33'Ü GEÇMEMEK, FARKLI MEYİL UYGULAMAMAK ŞARTI İLE ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR.İKİLİ, ÜÇLÜ VB. BLOKLU YAPILAR HARİCİNDE; ÇATI PİYESİ YAPILMAYAN BİNALARDA ÇATI DÖRDE KIRILMALI, TEK VE İKİ KIRIMLI ÇATILAR YAPILMAMALIDIR.
21. CEPHESİ VE/VEYA DERİNLİĞİ 15 METRE VE ALTINDA KALAN PARSELLERDE KADEMELENDİRMEDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR. HER KADEME, CEPHE BOYUNCA 4.5 METREDEN AŞAĞI OLAMAZ. SON KADEMENİN 4.5 METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE UYULUR. AYRICA HER KADEMEDEKİ BİNA YÜKSEKLİĞİ İMAR PLANI İLE BELİRLENEN SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.
22. BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE HER BİNA MÜSTAKİL DEĞERLENDİRİLEREK BU MADDE HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK KOT VERİLİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

1. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI NİZAMI VE EMSALLER ESASTIR.
2. PLANDA KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARDA VE/VEYA İLAVE YAPILAŞMALARDA; İMAR PLANI ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
3. MESKÛN YAPI ADALARINDA YAPI PARSELİN BİR VEYA DAHA FAZLA KENARINA DAYANDIRILABİLİR. BU ALANLARDA CEPHE HATTI VE ÖN BAHÇE MESAFELERİNİ MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE DÜZENLEMeye BELEDYESİ YETKİLİDİR.
4. AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP OLAN YAPI ADALARINDA, PARSELİN MİNİMUM CEPHE KOŞULUNU SAĞLAMADIĞI VE YAPILAŞMADIĞI DURUMLARDA, EMSAL VE YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDIYLA KOMŞU PARSELLER GÖZETİLEREK İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
5. PLANDAKİ TÜM PARSELLERDE OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
6. KOT PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLDAN VERİLECEKTİR. EĞİMLİ ALANLARDA AÇIĞA ÇIKAN KOTTAN 1 (BİR) KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA KOTLARI TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
7. MESKUN YAPI ADALARINDA, MAHREÇ ALAMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
8. TAKS, KAKS, ÇEKME VE BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE AYNI PARSEL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
9. BİNALARDA SİMETRİK YAPIYI VEYA STATİK DENGİYİ BOZUCU NİTELİKTE EKLEMELER VE ÇIKMALAR YAPILAMAZ.
10. YAPIM AŞAMASINDA KULLANILACAK TÜM YAPI MALZEMELERİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ BELİRLEDİĞİ STANDARTTA OLACAKTIR.
11. TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE 6.00M'DEN AZ OLAMAZ
12. BİNALARA PARSELİN KOT ALDIĞI YOL CEPHESİNİN BİNA KÖŞELERİ HİZASINDAKİ EN YÜKSEK TRETUVAR SEVİYESİNDEN KOT VERİLİR.
13. BİR YOLA CEPHELİ VEYA BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLUP, ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLERDE KOT, HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR. ANCAK, YOLA NAZARAN 3.00 METREDEN YÜKSEK OLAN PARSELLERDE, TABİİ ZEMİN KOTU İLGİLİ İDARENİN İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ETÜDÜ VE BUNUN İLGİLİ İDARE ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE YAPILIR.
14. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMADA, ± 0.00 KOTU BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR.
15. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE; PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLLARDAN YÜKSEK OLANINA GÖRE KOT VERİLİR.

KONUT ALANLARI:

16. KONUT ADALARININ İÇİNDE TEKNİK ALTYAPIYA AİT (YÜKSEK GERİLİM HATTI, DOĞALGAZ HATTI VB.) TESİS VE DEPOLAR YAPILAMAZ.
17. İMAR PLANINDA AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞUNA UYULACAKTIR. YAPI YOĞUNLUĞU BELİRTİLMEMEYEN, AYRIK NİZAMA TABİ İMAR ADALARINDA TAKS %40'I GEÇEMEZ.

TİCARET-KONUT ALANLARI:

18. TİCARET- KONUT (TİCK) ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM %30'U KONUT KULLANIMINDADIR.

TİCARET ALANLARI:

19. YOL BOYU TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARI CEPHELERİNDE; (SAÇAK SEVİYESİ AŞILMAMAK, YAPI STATİĞİNİ BOZMAMAK V.B) TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALMAYACAKTIR.
20. MESKUN KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE GÜNLÜK İHTİYACI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ KULLANIMLARA RUHSAT VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
21. TİCARET ALANLARINDA; EMSAL DEĞERİNİ AŞMAMAK VE ASGARİ BAHÇE MESAFELERİNİ KORUMAK KOŞULU İLE BİRDEN ÇOK DAR PARSEL BİRLİKTE ELE ALINARAK, TOPLAM BİNA CEPHESİ 30 M'Yİ GEÇMEYEN BLOK YAPI OLUŞUMUNA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

PAZAR ALANI

22. PAZAR ALANI: KENT İÇERİSİNDE SEMT ÖLÇEĞİNDE PAZAR İHTİYACININ KARŞILANMASI AMACIYLA İMAR PLANINDA AÇIK PAZAR ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR, PAZAR OLARAK KULLANILMAYAN GÜNLERDE OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

23. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, SU DEPOSU, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

RESMİ KURUM ALANI:

24. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

KÜÇÜK SANAYİ TESİSLERİ

25. ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. 3194

SAYILI İMAR KANUNU GEREĞİNCE UMUMİ HİFSİSİHHA KANUNU ELVERDİĞİ KOŞULLAR DÂHİLİNDE KİRLLETİCİ OLMAYAN, GÜRÜLTÜ VE HAVA KİRLİLİĞİ YARATMAYAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

26. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARINDA, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, STANDART VE SINIRLAMALARA VE PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

27. GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANLARINDA, KAMPİNG VE KONA KLAMA ÜNİTELERİ İÇERMEYEN; YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İMKANLARINDAN BİRKAÇINI GÜNÜBİRLİK OLARAK SAĞLAYAN; DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI, 20 M² Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.

28. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARININ KAMPİNG OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA YOĞUNLUK 70 ÇADIR/HA OLARAK BELİRLENECEKTİR.

KAMP ALANLARI

29. KAMP ALANI İÇERİSİNDE; BUNGALOV (KIR EVİ) ÇADIR, SİHHİ TESİS, KIR KAHVESİ, BÜFE, ORTAK KULLANIM ÜNİTELERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ, WC, VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA OTEL, MOTEL V. KONA KLAMA TESİSLERİ YER ALAMAZ. BU ALANLARDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

30. KAMP ALANLARI VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI HERHANGİ BİR AFET SONRASI ACİL YARDIM DESTEK MERKEZİ VE GEÇİCİ İSKAN ALANLARI OLARAK KULLANILABİLİR.

MESİRE ALANLARI

31. MESİRE ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE 1/500-1/200 ÖLÇEKLİ AĞAÇ RÖLEVELİ HALİHAZIR HARİTALAR ÜZERİNDE HAZIRLANACAK VAZİYET PLANLARI İLE UYGULAMA PROJELERİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

32. MESİRE ALANINDA ANCAK DOĞAYLA ÖZDEŞ TANITIM, BİLGİLENDİRME, YÖNLENDİRME VE UYARI AMAÇLI LEVHALAR KONULABİLİR.

PARK ALANLARI

33. TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE VE KİYİ ALANLARI

TOPLAMIDIR. PLAN GENELİNDE PARK İFADESİ İLE BELİRLENMİŞ OLAN YEŞİL ALANLARINDAN GEREKLİ GÖRDÜKLERİNİ ÇOCUK BAHÇESİ, SPORİF AMAÇLI ALAN VB. OLARAK DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA YUKARIDA BELİRTİLEN AMAÇLAR UYGUN OLARAK YAPILACAK PEYZAJ DÜZELEMESİ ÇALIŞMLARINDA, ZEMİN ALTI ALANLARIN GENEL OTO PARK ALANI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ KONSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI

34. TAKILIP SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARLA İNŞA EDİLEN; ÇAY BAHÇESİ, SERGİ ÜNİTELERİ, TANITIM VE SATIŞ STANTLARI, GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI DÜZENLEMEK AMACIYLA TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANDA E:0.03, YENÇOK:3.50 M OLACAKTIR.

TİCARİ REKREASYON ALANI

35. YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ, AÇIK SPOR ALANLARI, HAVUZ, OYUN ALANI, ÇAY BAHÇESİ, KAFE, RESTORAN, LOKANTA, BÜFE VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANDA E:0.05, YENÇOK:6.50 M OLACAKTIR.

SOSYAL TESİS ALANLARI:

36. SOSYAL TESİS ALANLARI, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR

SPOR ALANLARI

37. SPOR ALANLARINDA; AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, ZEMİNALTI OTO PARK YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E=0.05'DİR.

SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

38. PLANDA YER ALAN SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

39. PLAN SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN TRAFİ VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR. TEKNİK ALT YAPI ALANLARI SU DEPOSU VB. TEKNİK ALT YAPI KULLANIMLARINI İÇEREBİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.