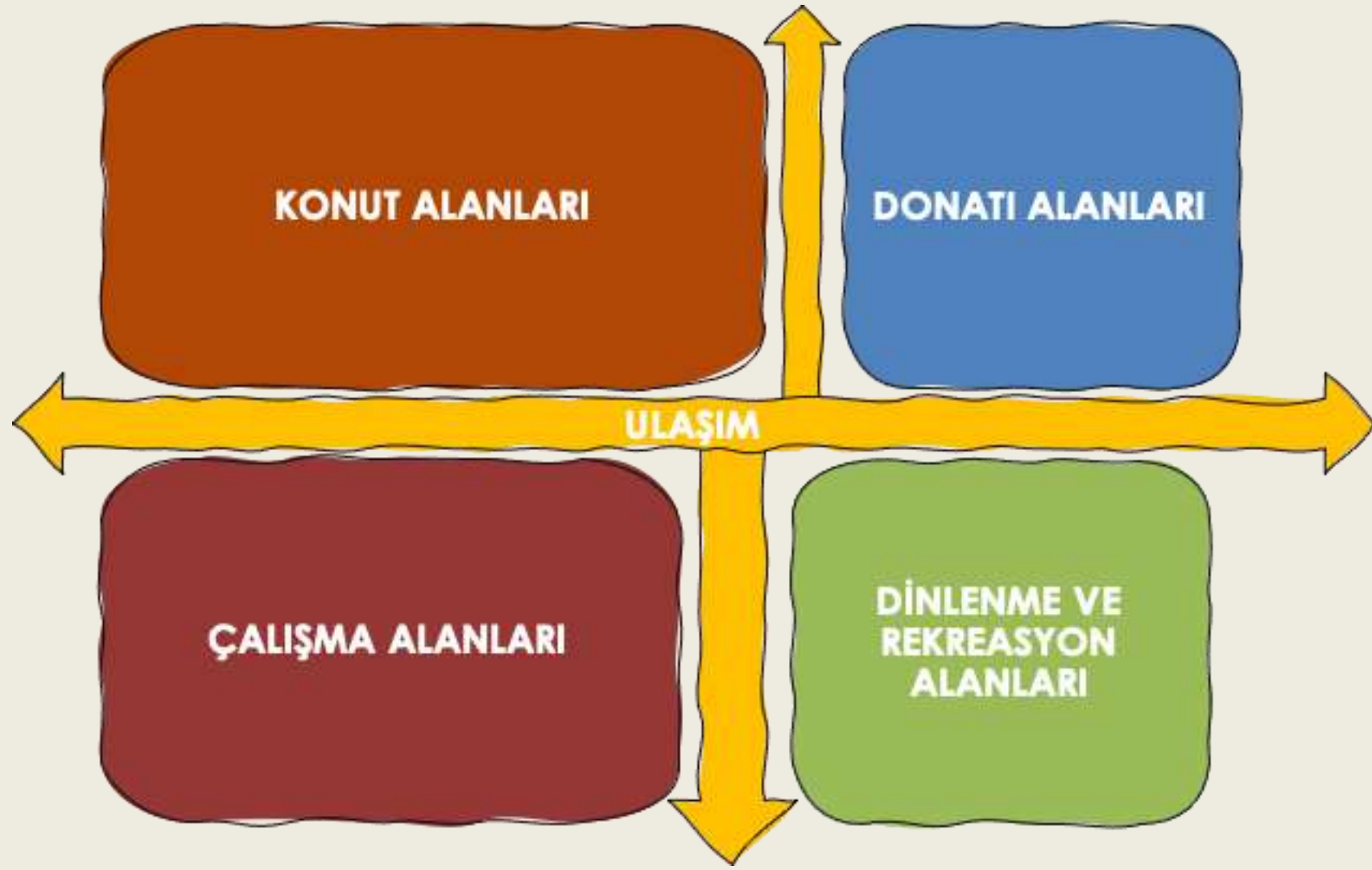




KENTSEL İŞLEV ALANLARI –

28.11.2022



KENTSEL FONKSİYON ALANLARI

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

MERKEZİ İŞ ALANI

TİCARET

TURİZM

SANAYİ

BELEDİYE /KAMU
HİZMET ALANI

TOPLU İŞYERLERİ

ENDÜSTRİYEL
GELİŞME BÖLGESİ

LOJİSTİK BÖLGELER

DEPOLAMA
ALANI

KONUT DIŞI KENTSEL
ÇALIŞMA ALANI

ASKERİ ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM

SOSYAL

KÜLTÜREL

SAĞLIK

YÖNETİM

DİNİ TESİS

DİNLENME VE REKREASYON ALANLARI

PARK

SPOR ALANI

ÇOCUK OYUN ALANI

AÇIK ALANLAR

ULAŞIM ALANLARI

KARA

HAVA

DENİZ

DEMİRYOLU

Konut Alanları



- Konut alanı temel işlevlerden “**oturma – ikamet**” işlevinin eylem alanıdır ve yaşam çevre açısından en önemlisidir.
 - Birey ve aile için temel gereksinme
 - Toplumsal, ekonomik ve mekânsal içeriği olan bir olgu
 - En küçük mekan planlama birimi
- Kentssel mekanda dağılım itibariyle konut alanlarına genel anlamda iki farklı başlıkla yaklaşabiliriz.
 - Yerleşik alanlarda (merkez ve çevresi)
 - Gelişme alanlarında

Kentin yapılanmasına ilişkin genel bir betimleme:



Sanayi Ağırlıklı Planlı (yasal)

- genelde seyrek yoğunluk – düşük kat
- toplu konut alanları (yüksek ya da düşük yoğunluklu)

Plansız (yasadışı - gelişmekte olan ölkeler)

- gecekondü ya da hisseli ifraz
- yüksek yoğunluk
- toprağın yoğun kullanımı

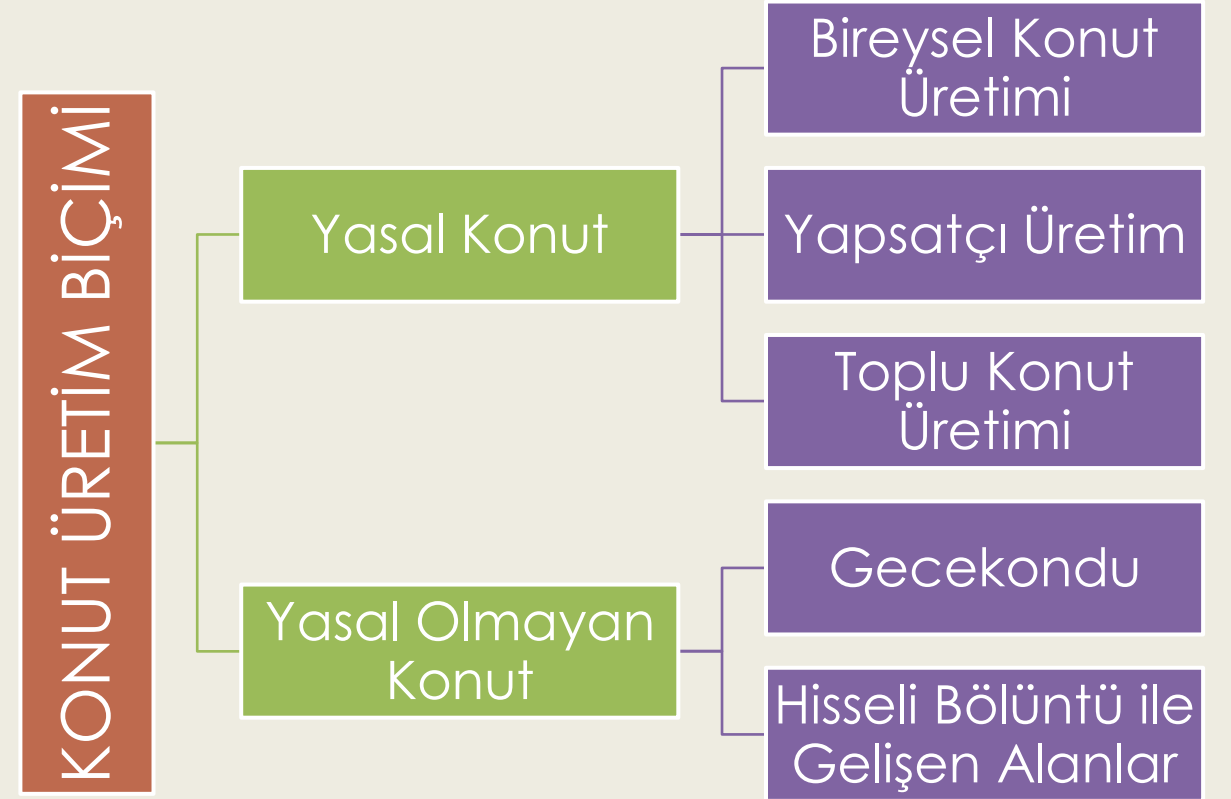
- çok yüksek yoğunluk (TAKS) (KAKS)
- yatayda ve düşeyde toprağın yoğun kullanılması
- dağınık konut birimleri

- yüksek yoğunluk
- zemin kat ticaret, üst katlar konut
- toprağın yoğun kullanımı planlı

- bütünde ya da parçacıl planlara sahip
- orta yoğunluk
- toprağın kullanımı (çok yüksek olmayan binalar grubu)

Konut Sunum Biçimleri

- Kentin imarlı ya da yasal kesimlerinde;
 - Bireysel konut üretimi,
 - Yapı kooperatiflerinin konut üretimi
 - Yap-satçı üretim
 - Toplu konut şirketlerinin üretimi
 - Yapı kooperatifi birlikleri-yerel yönetimler konut üretimi
 - Devletin konut üretimi (gecekondu önleme bölgeleri)
- Kentin imarsız ya da yasal olmayan kesimlerinde
 - Gecekondu üretimi
 - Hisseli bölüntülü alanlarda – yarı gecekondu konut üretimi



KONUT ALANLARI

MEVCUT KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE)	ÇOK YÜKSEK 601 kişi/ha üstü			140/84/26
	YÜKSEK 301 - 600 kişi/ha			181/127/0
	ORTA 151 - 300 kişi/ha			227/186/69
	DÜŞÜK 51 - 150 kişi/ha			255/211/127
	SEYREK 50 kişi/ha altında			225/223/179
GELİŞME KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE)	ÇOK YÜKSEK 401 kişi/ha üstü			242/210/0
	YÜKSEK 251 - 400 kişi/ha			255/238/69
	ORTA 121 - 250 kişi/ha			255/250/112
	DÜŞÜK 51 - 120 kişi/ha			255/254/168
	SEYREK 50 kişi/ha altında			255/255/209

Nazım İmar Planı Lejanti

Merkez Alanları



- Yerleşme merkezleri yerleşmelerin niteliklerine göre farklılaşmakta olup, **hizmetler sektörünün** ağırlık kazandığı mekanlardır.
- Merkezlerde **ticaret işlevi** ile birlikte yerleşmenin kimliği ve niteliğine bağlı olarak hizmetler sektörünün farklı **alt sektörleri** yer almaktadır.
- Merkezlerde yer alan fonksiyonlar:
 - **Yönetim:** Merkezi-yerel yönetim
 - **Konut:** Konut kullanıcısının yapısı nitelikleri ile mahalledeki konut kullanıcıları ve konut tipolojisindeki farklılaşmalar göz önüne alınmalıdır. Saf konut-Konut+Ticaret
 - **Ulaşım:** Merkeze ulaşılabilirliğin sağlanması temel ilke olup, ulaşım sistemlerinin birbiri ile entegrasyonu da sağlanmalıdır.
 - Taşıt, yaya, servis yolları,
 - Otoparklar,
 - Odak noktaları,
 - Meydan/açık alanlar,
 - **Pazar alanları**
 - **Açık ve yeşil alanlar**

- Toptan Ticaret
- Perakende Ticaret
- Depolama
- Bürolar
- Diğer Ticari Tesisler
 - Bankalar
 - Sigorta binaları
 - Acenteler

Ticaret-Serbest Meslek Hizmetleri

- Hükümet Konağı
- Belediye
- Merkezi Yönetimin Temsilcileri
- Polis Teşkilatı, İtfaiye,
- Askeriye vd.

Yönetim-Kamu Hizmet Alanları

- Pansiyon
- Apart Otel
- Otel – Motel - Hostel
- Park Alanları vd.

Turizm-Konaklama- Rekreasyon Hizmetleri

- Prestij Alanları
- Tören Alanı
- Kütüphane
- Sinema - Tiyatro
- Sergi
- Eğitim
- Müze
- Şehir Parkı
- Cami

Sosyal-Kültürel Alanlar

KENT MERKEZİNDE YER ALAN İŞLEVLER

- Pazar Yeri
- Terminal – Garaj
- Otopark
- Duraklar
- İskele, Liman, Barınaklar

Teknik Hizmet Alanları - Ulaşım

- Terzi
- Kunduracı
- Marangoz
- Konfeksiyoncu

Zanaat Alanları (İmalat Sanayi)

- Konut
- Ticaret + Konut
- Ticaret + Turizm + Konut

Konut

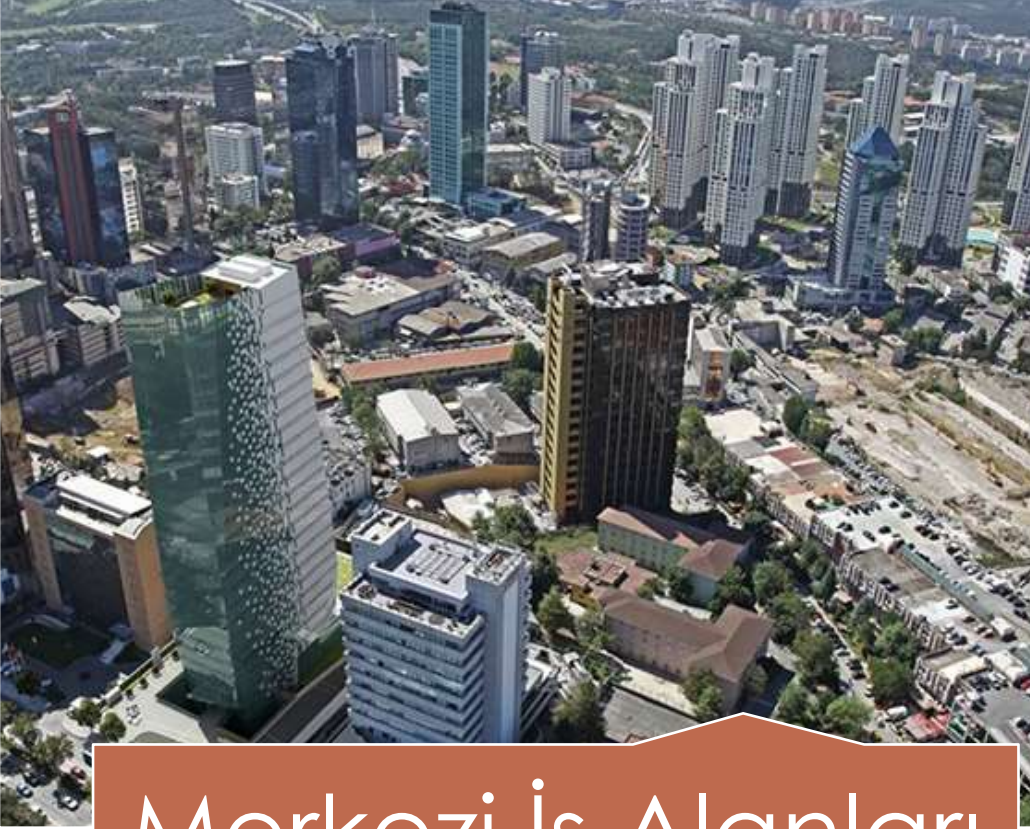
KENT MERKEZİNDE YER ALAN İŞLEVLER VE UZMANLAŞMAYI ETKİLEYEN KRİTERLER

- Yerleşmenin konumu - Topoğrafya (kıyı kenti vb.)
- Tarihi özellikleri
- Mevcut gelişme eğilimi (sektörel değişim)

YERLEŞME MERKEZLERİNİN BÜYÜKLÜĞÜ

- Kentin büyüklüğü ile orantılı değildir.
- Yerleşmenin kimliği,
- Alt sektörler göre dağılım,
- Alt sektörlerin niceliksel değerleri,
- Yerleşme ve hinterlandın alansal ve nüfus bakımından büyüklüğü

MERKEZ ALANLARI



Merkezi İş Alanları
(MİA)

Kentteki ticari, toplumsal ve kültürel yaşamın odak alanı

- Erişim konusunda merkezi,
- Bina yoğunluğunun en yüksek olduğu,
- Yaya ve taşıt trafiğinde yoğunluğun yaşandığı,
- Kentsel toprak değerlerinin ve toprak temelli vergilerin yüksek olduğu,
- Etnik, kültürel ve sınıfsal farklılıklara bağlı olmadan,
- Tüm kentsel alana yönelik etkinliklerin bulunduğu alanlardır.

- İşlevsel yoğunluk
- Gündelik olmayan ticari işlevlerin yoğunluğu



Manhattan

New York, Amerika



Levent

İstanbul



İstanbul Finans Merkezi

Ataşehir, İstanbul



Kapalıçarşı

Fatih, İstanbul



Küçük Kent Merkezi

Karma Kullanım Alanları

- Merkez büyüdükçe fonksiyonlar **ayrışırken**,
- Merkez küçüldükçe fonksiyonlar **iç içedir**.
- Merkez büyüdükçe konut fonksiyonunu iterek büyür. Özellikle tarihi çevrelerde bu baskı bozulmanın en önemli unsurlarından biridir.
- Konut + Ticaret
- Ticaret + Turizm
- Ticaret + Turizm + Konut

Ticaret Alanları



Planlama İlkeleri

- Coğrafi açıdan –nüfus yoğunlukları göz önüne alınarak- merkezi bir konumda olması,
 - Ticaret bölgesinde yaya ve taşıt ulaşımın iyi çözülmüş olması,
 - Mümkün olduğu oranda yaya bölgeleri yaratarak yaya ve taşıt trafiğinin birbirinden ayrılması,
 - Gerek müşteriler, gerekse de servisler için yeterli park yerinin düzenlenmesi,
 - Merkezde bulunması gereken çeşitli donatım tesislerinin örgütlenmesinin iyi incelenmiş olması ve tüm söz konusu çalışmanın bir bütünlük oluşturacak biçimde planlanması gereklidir.
-
- GENEL ÖZELLİKLER: İşlevlerin birbiri ile entegrasyonu, Sergi ve teşhir-gösteri alanları, Yayalaştırma, Düz alan, Bitişik yapı düzeni, Yüksek TAKS değeri, Adalarda derin kullanım, Ön bahçesiz yapılar

Mahalle (Köy) Birimi Ticaret Merkezi		Semt (Kasaba) Birimi Ticaret Merkezi	Küçük Kent Merkezleri
Ana İşlevi:	Temel mal ve hizmetlerin sağlanmasıdır.	Mahalle birimi ticaret merkezine ek olarak başka mal ve hizmetlerin satıldığı, mağazaların bulunduğu merkezlerdir.	Mahalle birimi ticaret merkezine ek olarak başka mal ve hizmetlerin satıldığı, mağazaların bulunduğu merkezlerdir.
Merkezde Olması Gereken Ticaret Birimleri:	Market, Manav, Kasap, Fırın, Eczane, Gazete Bayii, Berber, Kuru Temizlemeci, Restoran, Ayakkabı Tamircisi, Kırtasiyeci, Hırdavat – Nalburiye (5-20 dükkan)	Mahalle birimindekilere ek olarak; Tuhafiye, Ayakkabı Mağazaları, Oyuncak Mağazaları, Giyim Mağazaları, Kitapçılar, Çiçekçi, Pastane, Sinema, Tiyatro, Bankalar, Avukat, Doktor vb. Serbest Meslek Büroları	Mahalle birimindekilere ek olarak; Tuhafiye, Ayakkabı Mağazaları, Oyuncak Mağazaları, Giyim Mağazaları, Kitapçılar, Çiçekçi, Pastane, Sinema, Tiyatro, Bankalar, Avukat, Doktor vb. Serbest Meslek Büroları
Konum:	Toplayıcı yolların ve/veya ikincil yolların kesiştiği noktalar	Anayolların ve/veya ekspres yolların kesiştiği yerler	Anayolların ve/veya ekspres yolların kesiştiği yerler
Otopark:	200-600 araçlık park yeri	1000-3000 araçlık park yeri	1000-3000 araçlık park yeri
Hizmet Alanı Yarıçapı:	800 – 1500 m. (Yaya olarak 15 dakika)	2500 – 3000 m. (Yaya olarak 30-40 dakika)	2500 – 3000 m. (Yaya olarak 30-40 dakika)
Hizmet Verdiği Nüfus:	0 - 3 000 kişi	3 000-10 000 kişi	10 000-100 000 kişi

Orta Büyüklükte Kent Merkezleri**Büyük Kent Merkezleri (Bölgesel Ticaret Merkezi)**

Ana İşlevi:	Küçük kent ticaret merkezinde bulunanlara ek olarak mal ve hizmetlerin satıldığı mağaza ve büroların bulunduğu merkezlerdir.	Kent ticaret merkezlerinden çok daha kapsamlı mal ve hizmetlerin satıldığı, mağaza ve büroların bulunduğu merkezlerdir. Sadece imar sınırları içindeki nüfustan öteye kendi ekonomik hinterlandında yer alan tüm kırsal ve kentsel nüfusa hizmet sunar.
Merkezde Olması Gereken Ticaret Birimleri:	Mahalle birimindekilere ek olarak; Tuhafiye, Ayakkabı Mağazaları, Oyuncak Mağazaları, Giyim Mağazaları, Kitapçılar, Çiçekçi, Pastane, Sinema, Tiyatro, Bankalar, Avukat, Doktor vb. Serbest Meslek Büroları, aylık veya yıllık gereksinimlerin sağlandığı üniteler (ev ve inşaat malzemeleri, mobilya, otomobil bayii, idari ve mali bürolar vb.) Tam teşekküllü Özel Hastane, Tıbbi Malzeme ve Cihaz Satışı, Özel Makine ve Teçhizat Satışı	Orta büyüklükteki kent merkezlerine ek olarak; uzmanlaşmış mal ve hizmet satan ticaret birimleri, özel klinik, bölgesel üniversite, profesyonel hizmetler, yöresel şirket merkezleri, sanayi ve tarım makineleri satışı, eğlence merkezi, turistik otel, ithal malı araç ve gereç bayileri, bakanlıkların bölgesel idari ve mali büroları, bölgesel adli kurumlar vb.
Konum:	Anayolların ve/veya ekspres yolların kesiştiği yerler	Ekspres yollar ve/veya otoyolların kesiştiği noktalar. Uluslararası havayolu destinasyonlarında bulunan terminal noktaları.
Otopark:	4000 veya daha fazla araç kapasiteli otoparklar	
Hizmet Alanı Yarıçapı:	6500 – 8000 m.	
Hizmet Verdiği Nüfus:	100 000-300 000 kişi	300 000 kişi ve fazlası

Sanayi Alanları



Sanayi Alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

Küçük Sanayi Alanı (KSS): Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

Organize Sanayi Bölgesi (OSB): Gerekli ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları ve teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan, planlanan ve işletilen, kaynak kullanımında verimliliği hedefleyen mal ve hizmet üretim bölgelerini tanımlar

Endüstriyel Gelişme Bölgesi: Şehirlerin, bölgenin veya ülkenin ekonomik kalkınmasını desteklemek üzere; uluslararası ve yerel unsurlar dikkate alınarak, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan veya yeni üretim sistemine dayalı sanayi, hizmet ile lojistiğin bir arada yer aldığı, bu faaliyetlerin gerektirdiği ticari ünitelerin bulunduğu, ihracata yönelik ve gerektiğinde gümrük işlemlerinin de yapıldığı alanlardır.



Anadolu Organize Sanayi Bölgesi

Ankara



İkitelli Organize Sanayi Bölgesi

İstanbul



Beşevler Sanayi Sitesi

Bursa

Yer Seçim Kriterleri

- Hammadde, işgücü, tüketim merkezlerine yakınlık,
 - Güçlü ulaşım bağlantıları (Kara, hava deniz vd.) – hem mal hem çalışan
 - Altyapı hizmetlerinin yeterliliği (ulaşım, atık, drenaj)
 - Sanayi tesislerinin nitelikleri (zararlı-zararsız olmaları)
 - Koku, sis, duman, gürültü için gerekli önlemler alınmalı → sağlık koşulları – yerleşim yerleri
 - Doğal yapı (eğim, rüzgarın yönü şiddeti vb.)
 - Arsa temini
-
- Kent içindeki imalat sanayi (hafif sanayi) → giyim eşyaları, ev gereçleri, mobilya imalathaneleri, marangoz atölyeleri, matbaalar bv. → koku, gürültü, hava

DONATI ALANLARI



Donatı Alanları:

Kavram olarak **donatı**, Çetiner tarafından;

“İnsanın ihtiyaçlarına cevap verecek ve gerekli yaşama ortamını sağlayacak tesislerin tümü.....

Her yerleşmede nüfus büyüklüğüne göre yer alması zorunlu sosyal, ekonomik ekipman....

Öte yandan devlet program ve organizasyonu ile bazı bölge veya yerleşmelerde uygun görülen sosyal, kültürel, ekonomik tesisler (özel donatım) nüfusa bakılmaksızın yerleştirilirler” cümleleri ile özetlenmektedir.

Öyleyse bir yerleşmede öngörülen donatıların tür ve büyüklüklerinin hizmet ettiği nüfus büyüklüğü ve özel bazı (geliştirme, organizasyon) politikalarla ilişkisi bulunmaktadır.

YERLEŞMELER KADEMELENMESİ



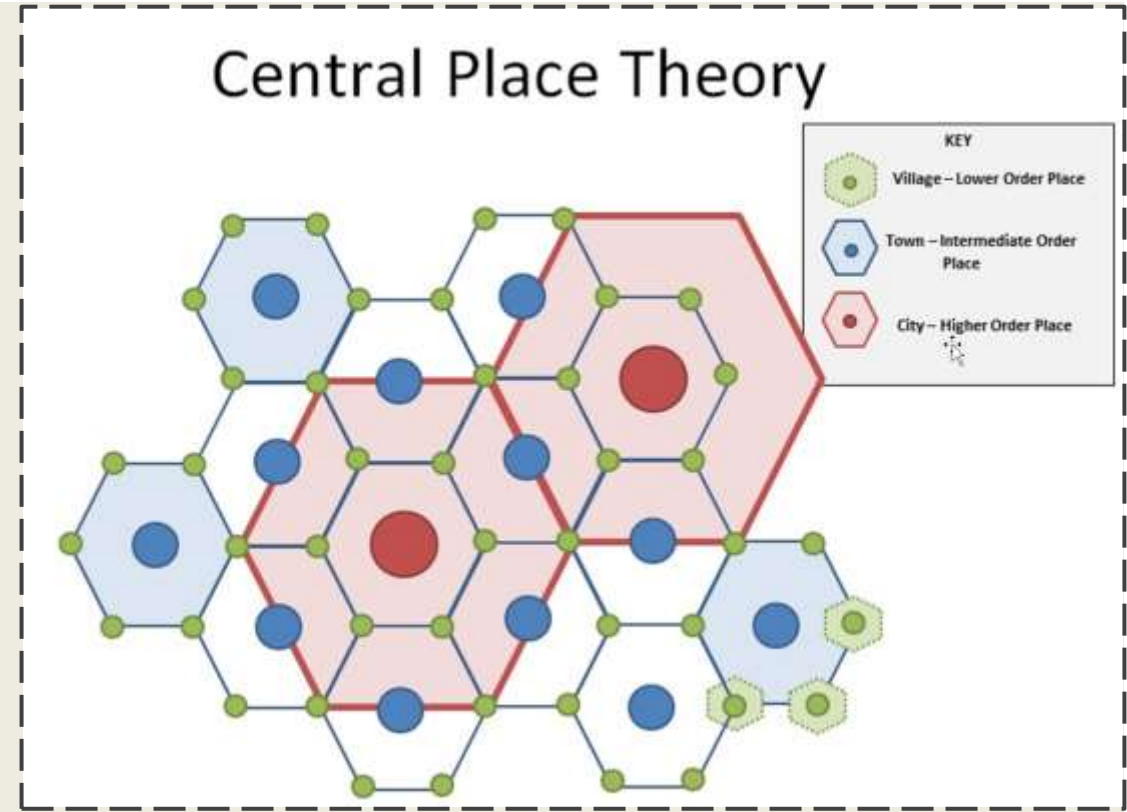
Walter Christaller'ın → Merkezi Yer Kuramı (1933)

(İngiltere)

Yerleşmeler arasında sıra düzensel bir sistem bütünlüğü

- Aynı kademe yerleşmeler eşit büyüklükteki altıgenler
- Alt kademeler üst kademelere göre birbirine daha yakın ve daha küçük (üst kademeler alt kademeleri de kapsıyor)

Hiyerarşik yapıda dağılan yerleşmelerin demografik ve işlevsel özelliklerine göre donatı merkezlerinde yer seçmektedir.



Kurama göre üst kademe bir merkez, sıradüzensel olarak kendisinden düşük kademedeki merkezlerin sahip oldukları donatılara ek olarak bazı diğer donatıları içermektedir.

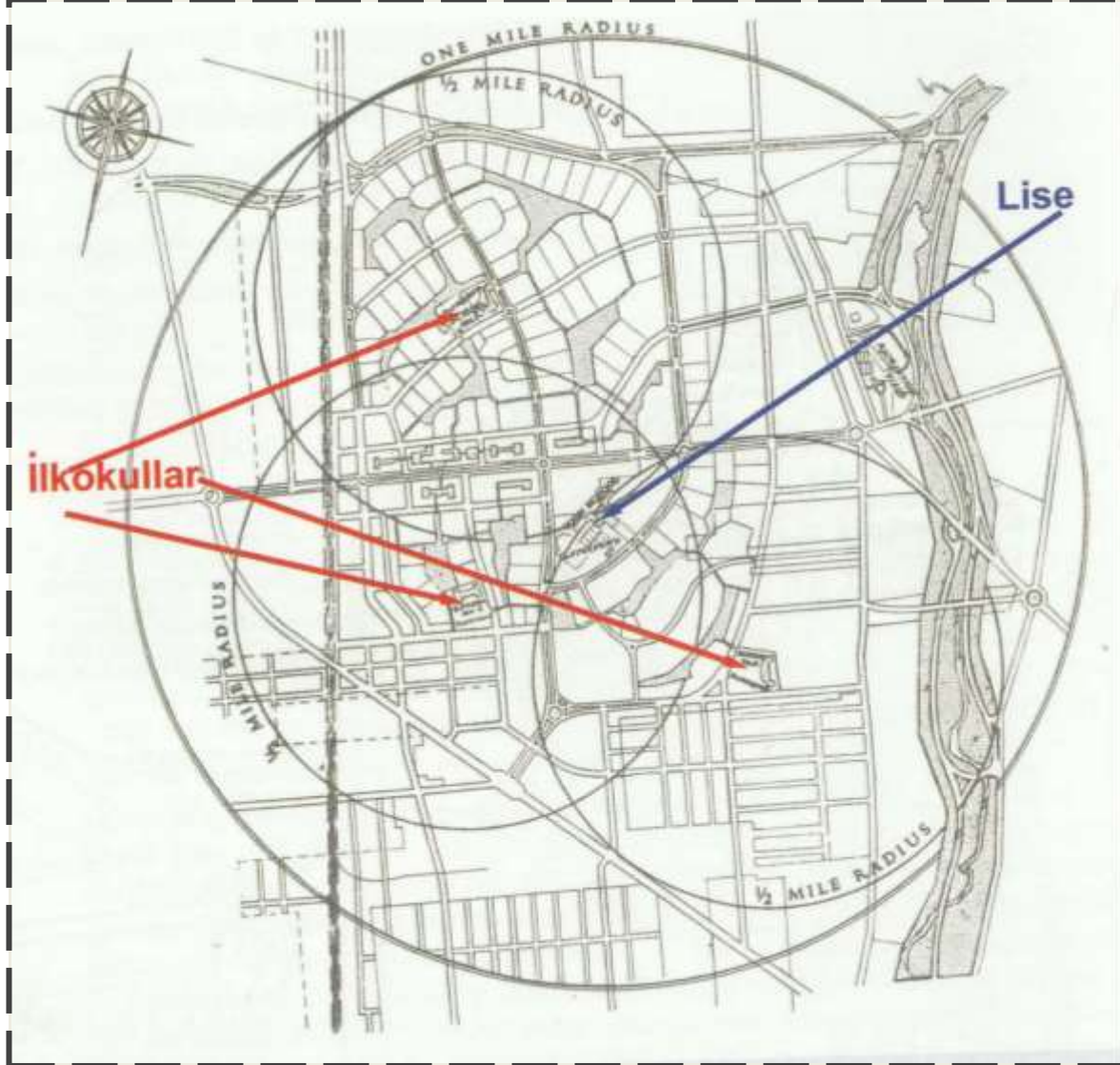
Üst kademe merkezler üst düzey bir nüfus büyüklüğüne hizmet verirken bu merkezlerde donatı çeşitliliğinin de arttığı görülmektedir.

A.E. Egli'nin → Sistem Şeması ve ona ilişkin açıklamaları (aileden şehir bütününe)

Bu şematik soyutlama ve sıralanan sınıflandırmanın **donatı türleri ve çeşitlenme, büyüklükleri** ve mekandaki **konumları** (erişilebilirlikleri) açısından belirli normlarla açıklanması bu konunun uygulama çalışmalarında yardımcı olabilmesi için önem taşımaktadır.

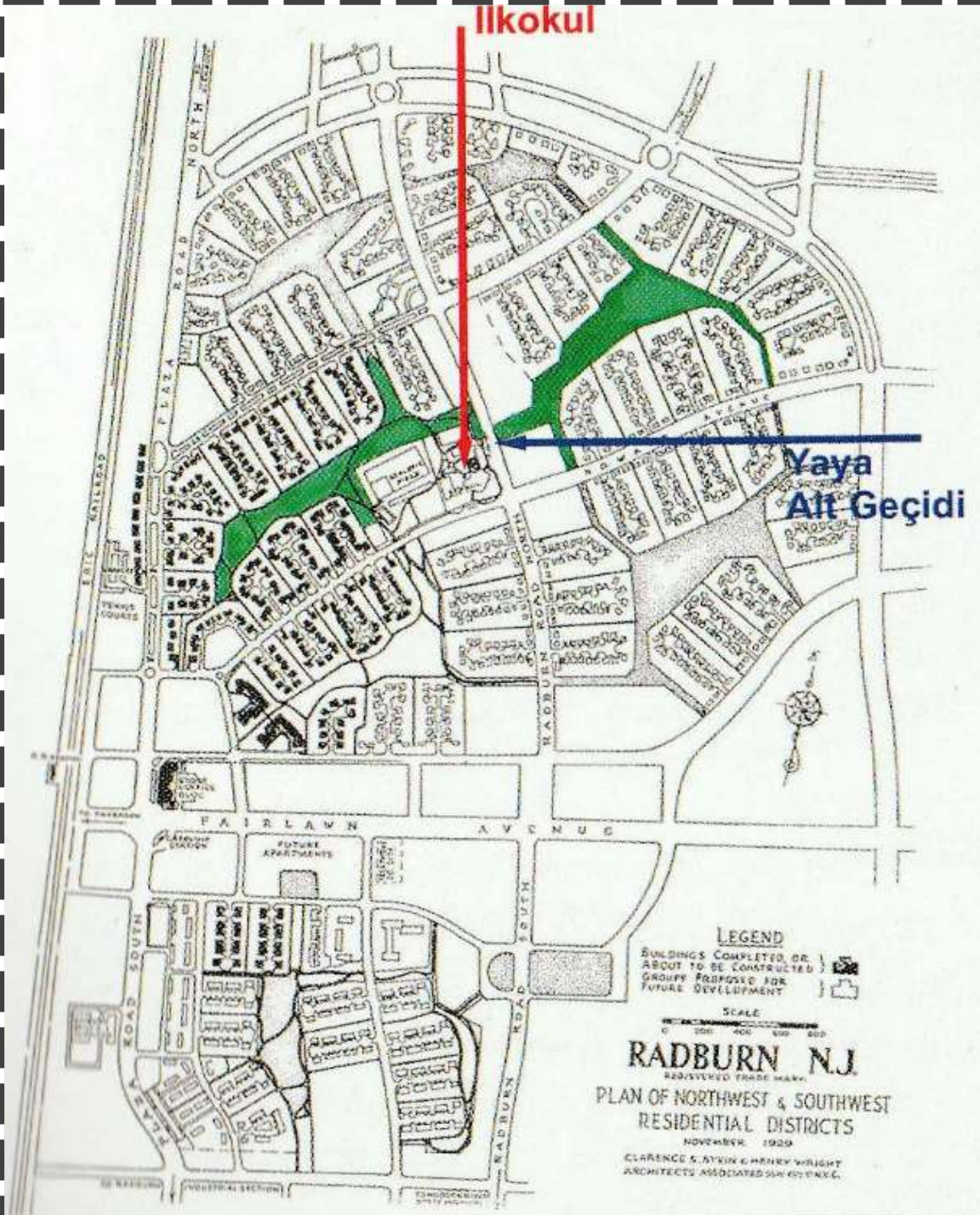


Komşuluk Ünitesi



Stein'in Komşuluk Ünitesi (1928)

- Radburn ilkeleri
- Üç komşuluk birimi bir arada
- Konut alanlarında motorlu trafik sorununa karşı, araç yollarından tamamen arındırılmış
- Yaya erişilebilir Okul, dükkanlar ve eğlence tesislerinin oluşturduğu servis merkezi ile
- En uzak konuttan 10 dakika erişme mesafesi
- En çok 800 metre (yarım mil) yürüme uzaklığını temel alan bir yerleşim birimidir.

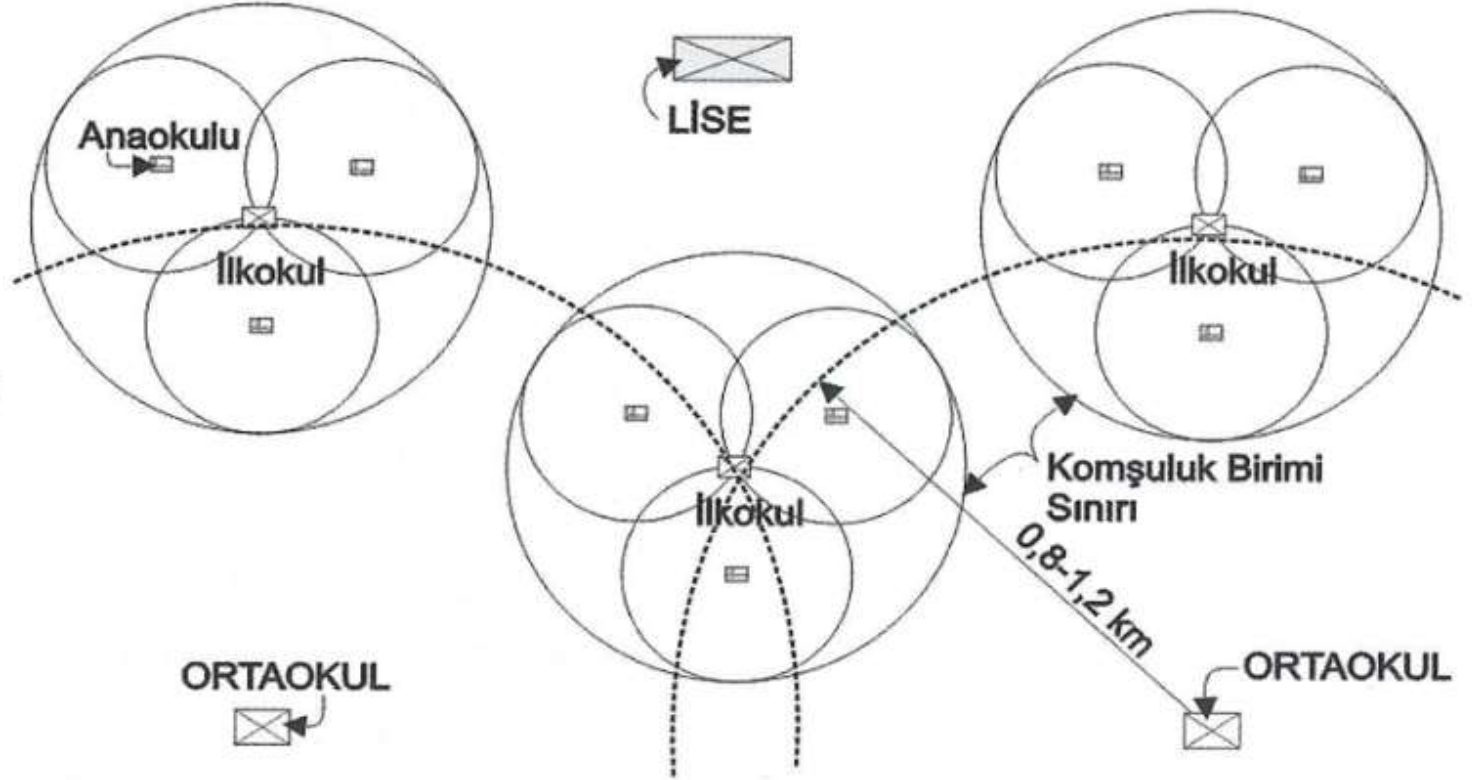
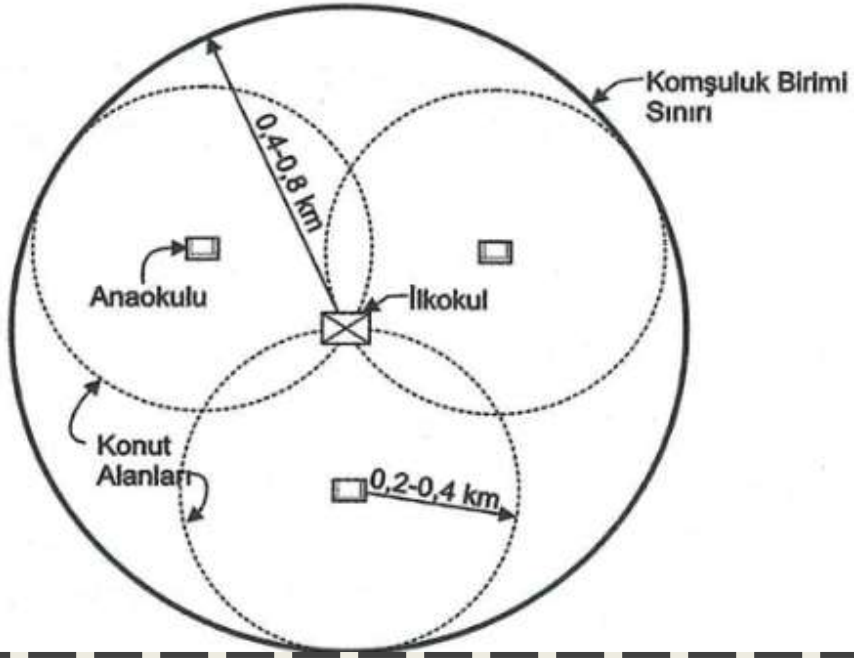


Radburn, New Jersey

- Tümöyle yaya ulaşımı ağırlıklı bir yerleşme olarak tasarlanan Radburn, **Perry ve Stein** tarafından ortaya konan **komşuluk birimi** kavramına dayanarak geliştirilmiştir.
- Radburn, yaya yollarının trafik yolları ile kesişmemesine özen gösterilen, kesişmesi zorunlu olan koşullarda bunun **yaya alt geçitleri**yle sağlandığı türünün ilk örneğidir.
- İlkokul bu yaya geçitlerinden birine yakın, yerleşimin coğrafi merkezinde konumlandırılmıştır.

Tipik Mahalle Organizasyonu

Şekil A23. Tipik Komşuluk Birimi Organizasyonu



Şekil A24. Tipik Mahalle Organizasyonu

Yürüme Mesafeleri

*1 dakikada 80 metre yürüneceği kabulü

- İLKOKUL YERLEŞME BİRİMİ:
 - Konut alanından donatı alanına → 5-10 dakikalık süre
- SEMT BİRİMİ:
 - Eğitim tesislerine → 15-20 dakikalık süre (1200-1600 m)
 - Semt merkezine → 20-30 dakikalık süre (1600-2400 m)
- ŞEHİRSEL BİRİM:
 - Lise ve teknik okullara → 20-30 dakikalık süre (1600-2400 m)
 - Oyun sahaları ve şehir merkezine → 30 dakikalık süre (2400 m)
 - Kent parkına → 30-60 dakikalık süre (2400-4800 m)

Yerleşmeler Kademelenmesinin Normlar Bazında Ele Alınması

ÜNİTE	HANE SAYISI	NÜFUS	DONATILAR
Konut Tek Aile Konutu Çok Aile Konutu	1	1-10	Bahçe, bahçe yolu Teras, balkon, merdiven, asansör
Konut Grubu	6-10	30-50	Çocuk oyun yeri
Küçük komşuluk (10 konut grubu)	60-120	300-600	1 küçük çocuk oyun yeri (3 yaşa kadar), 1 çocuk bahçesi, otopark
Komşuluk (5 küçük komşuluk)	300-400	1500-2000	Çocuk yuvası, 7-12 yaş için oyun yeri, küçük bir çarşı
İlkokul yerleşme birimi (2-3 komşuluk grubu)	700-1000	3500-5000	İlkokul, yuva, açık yeşil alan, mescit, küçük çarşı (15-20 mağaza – fırın, kasap, bakkal, manav, şarküteri, gazete bayii vb.), PTT, polis karakolu, sağlık ocağı
Semt (2-3 ilkokul yerleşme birimi)	2000-3000	10000-15000	İlkokullar, 1 sanat okulu, semt hizmet merkezi (parfümeri, tamirci, elektrikçi, lokanta, tuhafiyeci vb.), tamirhaneler, spor alanları, açık yüzme havuzu, idari-sosyal tesisler, dini tesis (2 ilkokula 1 cami), dispanser, sinema
Şehirselsel Birim (2,3,4 semt)	4000-9000	20000-50000	Lise, stadyum, şehir merkezi (büyük mağazalar, bankalar, sigorta acentaları, mobilya, ev eşyası, merkezi ve yerel yönetim birimleri, vergi daireleri, adliye, kütüphane, toplantı salonu, lokaller) müze, konser salonu, tiyatro salonu, hastahane, meslek okulları, endüstri tesisleri vb.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI



Sosyal Altyapı Alanları:

Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik **kamu veya özel sektör** tarafından yapılan **eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri** ile **park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı** gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

- Kent planlama, planlama alanında yaşayan insanların sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamalarına ve konfor servislerini üst noktalara taşımalarına fırsat verecek koşulları tasarlayan, kısacası hedef toplumun yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen kestirim eylemidir.



SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI				0/143/255
YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI				0/143/255
SAĞLIK ALANI				0/169/230
SOSYAL TESİS ALANI				115/212/255
KÜLTÜREL TESİS ALANI				115/212/255
SPOR ALANI				137/205/102
ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI				0/169/230
İBADET ALANI				115/212/255

Nazım İmar Planı Lejanti

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN		PARK		36/156/34
PASİF YEŞİL ALAN				99/186/82
REKREASYON ALANI				36/156/34
FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI				36/156/34
KENT ORMANI				99/186/82
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN				99/186/82
MEZARLIK ALANI				99/186/82

Nazım İmar Planı Lejanti

Yer Seçim Kriterleri

- PLAN BÖLGESİ İLE İLGİLİ / ÜST ÖLÇEKLİ
 - Planlama bölgeleri oluşturulmalı,
 - Bölgelerin gereksinimlerine göre donatı tesisleri önerilmeli,
 - Her donatı için hizmet çapı (etki alanı) ve işletme kapasitesi tespit edilmeli,
 - Sosyal tesisler kullanıcı yaşam alanlarına (konutlara) göre merkezi noktalarda planlanmalı*
 - 1. ve 2. derece kullanıcılara göre yer tespiti yapılmalı
 - Yardımcı ve tamamlayıcı diğer donatılarla beraber düşünülmeli (okul-kütüphane-kırtasiye vb.)
- ARAZİ İLE İLGİLİ
 - Arazinin büyüklüğü (kişi başına düşen tesis büyüklüğü)
 - Topografya, Zemine ilişkin teknik bilgiler, Mikro klima vb. çevre koşulları
 - Arazinin mülkiyet durumu

Yürüme Mesafeleri

MADDE 12 – (1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır.

(2) İmar planlarında;

- **çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul** fonksiyonları takriben **500 metre**,
- **ortaokullar** takriben **1.000 metre**,
- **liseler ise takriben 2.500 metre** mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden **küçük cami** takriben **250 metre**, **orta (semt) cami** takriben **400 metre** mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. **Mescitler** ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben **150 metre** hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) **Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde** veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte **alan bulunamaması halinde** veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle **yürüme mesafeleri artırılabilir.**

Donatı Alanı Büyüklükleri

Donatı alanı büyüklüğü nüfus ile donatı alanı için öngörülen kişi/m² standart değerinin çarpımına eşittir.

- 50000 nüfuslu (belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde) bir yerleşmenin (minimum) aktif yeşil ihtiyacını;

$$50000 \times 10.0 = 500000 \text{ m}^2 = 50 \text{ ha} \text{ şeklinde hesaplayabiliriz.}$$

- 200 000 nüfuslu bir yerleşmenin sosyal ve kültürel tesis alanı ihtiyacı;

$$200000 \times 1.0 = 200000 \text{ m}^2 = 20 \text{ ha}$$

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR			
		VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU			
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000	75.001 - 150.000	150.001 - 500.000	501.000 +
ALTYAPI ALANLARI		m²/kişi	m²/kişi	m²/kişi	m²/kişi
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	0.50	0.60	0.60
	İlkokul	1,5	1,6	1,6	1,6
	Ortaokul	1,5	1,6	1,6	1,6
	Gündüzlü Lise	1,75	1,75	2.00	2.00
	Yatılı Lise				
	Endüstri Meslek Lisesi,				
	Çok Programlı Lise				
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri				
	Halk Eğitim Merkezi				
	Olgunlaşma Enstitüsü				
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi	10	10	10	10
	Park				
	Botanik Parkı				
	Hayvanat Bahçesi				
	Mesire Yeri				
	Rekreasyon				
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1,5	1,5	1,5	1,6
	Basamak Sağlık Tesisleri				
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi				
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri				
	Devlet Hastaneleri				
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri				
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri				
	Sağlık Kampüsleri				
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,5	0,75	1.00	1
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0,5	0,5	0,75	0,75
	Orta ibadet yeri				
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi				
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		0,5	0,5	0,5	0,5

Eğitim Tesisleri Alanı



EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.60	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
	İlkokul	1,50	4.000-7.000	1,60	4.000-7.000	1,60	4.000-7.000	1,60	4.000-7.000
	Ortaokul	1,50	5.000-9.000	1,60	5.000-9.000	1,60	5.000-9.000	1,60	5.000-9.000
	Gündüzlü Lise	1,75	6.000-10.000	1,75	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000

3. Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi gündüzlü liseler kapsamındadır.

4. Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Sosyal Bilimler Lisesi, Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi Güzel Sanatlar Lisesi ve Spor Lisesi yatılı liseler kapsamındadır.

5. İş Uygulama Okulu, Mesleki Eğitim ve Rehberlik ve Araştırma Merkezleri özel eğitim, rehabilitasyon ve rehberlik merkezleri kapsamındadır.

Yer Seçim Kriterleri

- İlkokul ve ortaokul binalarının yerleşim birimlerine yakın olması, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere uyulması,
- Trafik yoğunluğundan az etkilenmesi,
- En az iki ayrı yerden araç ulaşım yolu sağlanmalı bu yollar ana arterlere bağlanmalıdır.
- Toplu taşıma araçları ile rahat erişilebilir noktalarda bulunması,
- Havaalanı, demiryolu, otoyol, fabrika gibi eğitimi engelleyici gürültü kaynaklarına uzak olması (maks. 95 db),
- Çevresel olumsuz faktörlerden uzak olması (çöp, toz, yetersiz aydınlanma vb.),
- Yerleşime sakıncalı alanlarda bulunmaması (fay hattı, dere yatağı, taşkın sahası, yüksek/orta gerilim hattı, baz istasyonu, yüksek eğim vb.), Afet etkilerine karşı dayanıklı arazi ve yapı
- Elektrik, doğalgaz, içme suyu, kanalizasyon gibi altyapısının planlanmış olması,
- Nüfus yoğunluğu bulunan alanlara yakın olması,

Eğitim Türü	Bilgiler	Yer Seçimi / Tasarım Özellikleri
Anaokulu	Hizmet Ettiği Yaş Grubu: 36 - 68 aylık çocuklar Yürüme Mesafesi: 200 m – 600 m (*500 m) Hizmet Alanı Yarıçapı: İdeal 1-2 blok, maks. 200 m Kişi Başı Asgari Alan: 0.50 – 0.60 m²/kişi Asgari Birim Alanı: 1500 - 4000 m² Varsayılan Nüfus Özellikleri: Her 1000 kişide 60 çocuk (275-300 aile)	• Caddeden geçilmeden erişilebilen, • Konutlardan yaya yolları ve/veya kaldırım boyunca ulaşılabilen, • Tercihen bir ilkokula yakın olan, • Diğer kullanımlardan tümüyle arındırılmış aletli oyun alanı bulundurulmalı
İlköğretim – İlkokul	Hizmet Ettiği Yaş Grubu: 6 – 9 yaş Yürüme Mesafesi: 200 m – 600 m (*500 m) Hizmet Alanı Yarıçapı: İdeal 400 m. maks. 800 m Kişi Başı Asgari Alan: 1.50 – 1.60 m²/kişi Asgari Birim Alanı: 4000 - 7000 m² Varsayılan Nüfus Özellikleri: Her 1000 kişide 175 çocuk (275-300 aile) (Hane/0,54)	• Caddeden geçilmeden erişilebilen, • Konutlardan yaya yolları ve/veya kaldırım boyunca ulaşılabilen, • Eğer bir taşıt yolu gerekiyorsa en alt kademede olan, • Konut alanı merkezine yakın, • Ya da diğer toplumsal hizmetlere bitişik, • Çeşitli faaliyetler için tam donatımlı ve yoldan tümüyle arındırılmış oyun alanı bulundurulmalı
İlköğretim – Ortaokul	Hizmet Ettiği Yaş Grubu: 10 – 13 yaş Yürüme Mesafesi: 800 m – 3000 m (*1000 m) Hizmet Alanı Yarıçapı: İdeal 800 m. maks. 1200 m Kişi Başı Asgari Alan: 1.50 – 1.60 m²/kişi Asgari Birim Alanı: 5000 - 9000 m² Varsayılan Nüfus Özellikleri: Her 1000 kişide 75 çocuk (275-300 aile)	• Anayollardan uzak, • Yaya yolları ile erişilen, • Konut alanı merkezine yakın ya da konutların yoğun olduğu bir bölgede, • Çeşitli faaliyetler için tam donatımlı oyun alanı bulundurulmalı
Ortaöğretim – Liseler	Hizmet Ettiği Yaş Grubu: 14 – 17 yaş Yürüme Mesafesi: 800 m – 3000 m (*2500 m) Hizmet Alanı Yarıçapı: İdeal 1200 m. maks. 1600 m Kişi Başı Asgari Alan: 1.75 – 2.00 m²/kişi Asgari Birim Alanı: 6000 - 10000 m² / 10000 – 25000 m² Varsayılan Nüfus Özellikleri: Her 1000 kişide (275-300 aile) 45 çocuk (0.22)	• Kolay erişilebilirlik için merkezi bir yerde, • Diğer toplumsal servislere yakın • Bir park alanına bitişik, • Gürültü istenmeyen kullanımlardan olabildiğince uzak, • Çeşitli faaliyetler için tam donatımlı oyun alanı bulundurulmalı

Açık ve Yeşil Alanlar



EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi	10		10		10		10	
	Park								
	Botanik Parkı								
	Hayvanat Bahçesi								
	Mesire Yeri								
	Rekreasyon								

9.Sosyal açık ve yeşil alan standartlarının uygulanmasında kamuya ait alan oranı % 75'in altına düşürülemez.

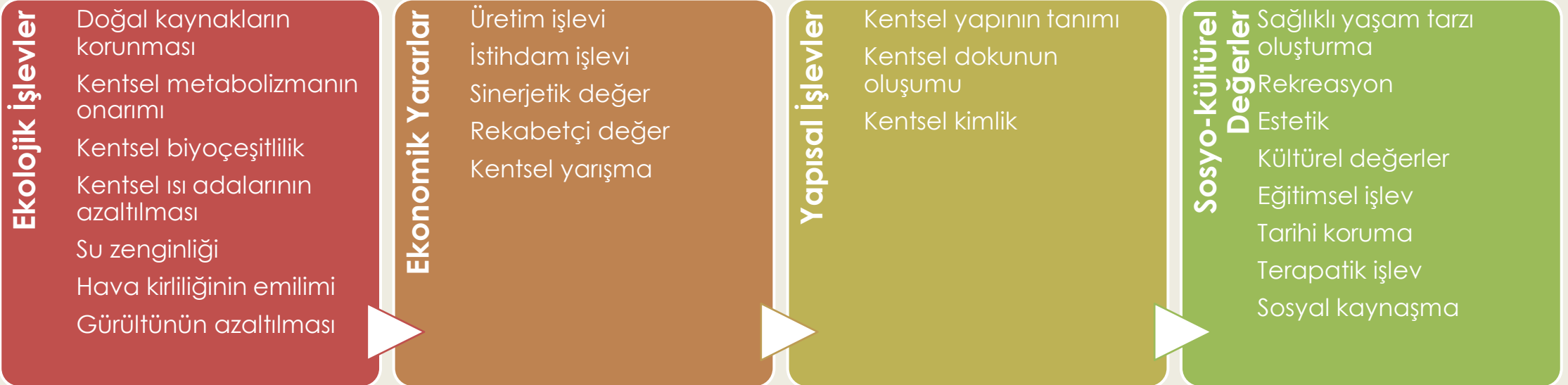
MADDE 23 :

(4) Park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan gibi açık alanların mahalle ve semt ölçeğinde merkezlerle birlikte tasarlanması esastır.

(5) Açık ve yeşil alan ile diğer sosyal ve teknik altyapı alanları bir bütün olarak, erişilebilir şekilde merkezlerle birlikte planlanmalıdır.

Yer Seçim Kriterleri

- Hizmet edilen nüfusun büyüklüğü, yerleşmenin özelliği, doğal özellikler ve iklimsel koşullar dikkate alınmalıdır.
- Sürekliliği sağlanmalı.
- Yaya yolları ile beslenmeli.
- Spor alanları ile beraber planlanmalı.



AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN		PARK		36/156/34
PASİF YEŞİL ALAN				99/186/82
REKREASYON ALANI				36/156/34
FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI				36/156/34
KENT ORMANI				99/186/82
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN				99/186/82
MEZARLIK ALANI				99/186/82

Nazım İmar Planı Lejanti

PARKLAR	BİLGİLER	YER SEÇİMİ	TESİSLER VE FAALİYETLER
Çocuk Bahçeleri	Hizmet Ettiği Yaş Grubu: 3-6 yaş Hizmet Alanı Yarıçapı: 100 – 800 m Kişi Başı Asgari Alan: 10 m2/kişi Hizmet Ettiği Kişi Sayısı: 3000 – 7000	Konut alanları içinde ana ulaşım ağı dışında oto trafiğinin yoğun olmadığı yerlerde, konutlardan rahatça izlenilebilir olmalıdır.	Çocukların yeteneklerini geliştirebilmeleri için çeşitli oyun araçları, kum havuzları ve bitki örtüsüyle donatılmış alanlardır.
Komşuluk Birimi Parkı	Kişi Başı Asgari Alan: 10 m2/kişi Hizmet Alanı Yarıçapı: 800 m Hizmet Ettiği Kişi Sayısı: 3000 – 5000	Konut alanları içinde, birkaç komşuluk biriminin yaya yolları ile erişebileceği konumda olmalıdır.	Çocuk oyun bahçeleri, çocuk bahçeleri, oyun alanları, park, spor alanları ve pasif yeşil alanlar içerir.
Mahalle Parkları	Kişi Başı Asgari Alan: 10 m2/kişi Hizmet Ettiği Kişi Sayısı: 3500 – 5000	Doğal özellik gösteren, ulaşım ağlarına yakın ve konut yoğunluğunu azaltacak bir yerde olmalıdır.	Gezi yerleri, çay bahçesi, bisiklet yolu, küçük çapta piknik alanı ve çocuk bahçesi gibi tesisleri içine alan ve bütün mahalleye hizmet eden parklardır.
Semt Parkları	Kişi Başı Asgari Alan: 10 m2/kişi Hizmet Ettiği Kişi Sayısı: 15000 – 25000	Kentin doğal mikroklima özelliğini gösterir konumda olmalı ve park içi oto trafiği kısıtlı tutulmalıdır.	Mahalle parklarına ek olarak spor alanları, botanik bahçesi, kültür merkezi, müze vb. tesisleri ve faaliyetleri de içerebilen mahalle kümelerine hizmet eden parklardır.
Kent Parkları	Kişi Başı Asgari Alan: 10 m2/kişi Hizmet Ettiği Kişi Sayısı: 25000 – 35000	Topografik yönden çeşitlilik gösteren doğal alanlar seçilmeli ve kolay ulaşım sağlanmalıdır. Ulaşım ağı park içinden geçebilir.	Semt parklarına ek olarak hayvanat bahçesi, fuar alanları, spor ve konser salonları gibi tesisleri içerebilir. Kentin açık yeşil alan dokusunu belirleyen ve tüm kente hizmet eden parklardır.
Spor Alanları		Kent çevresinde ulaşım ağına yakın, eğimi az ve temiz hava akımları olan alanlar tercih edilmelidir.	Spor faaliyetlerinin çalışma ve müsabakalarının yapıldığı kapalı ya da açık tesis ve alanlardır.

Sağlık Tesisleri Alanı



EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1,50	750-2.000	1,50	750-2.000	1,50	750-2.000	1,60	750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m²		Ünit başına (110) m²		Ünit başına (110) m²		Ünit başına (110) m²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Yatak başına (130) m²		Yatak başına (130) m²		Yatak başına (130) m²		Yatak başına (130) m²
	Devlet Hastaneleri								
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m²		Yatak başına (220) m²		Yatak başına (220) m²		Yatak başına (220) m²

Sağlık alanı; kamu ve özel mülkiyetteki tüm sağlık tesislerini içerir.

6. Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisleri olarak değerlendirilecektir.

7. Toplum Sağlığı Merkezi, Acil Sağlık Merkezi ve İstasyonları Basamak Sağlık Tesisleri içinde yer alır.

Yer Seçim Kriterleri

- Yerleşim birimlerine yakın olmalı,
- Ulaşım ağına yakın olmalı, Trafik yoğunluğundan az etkilenmeli,
- Toplu taşıma olanaklarından faydalanabilecek bir biçimde ele alınmalı,
- Hem taşıt hem de yaya erişilebilirliğinin kolay olduğu yerler tercih edilmeli, Kavşak noktaları uygun olabilir fakat servis girişleri ya da acil girişler kavşağa yakın olmamalıdır.
- Yerleşime sakıncalı alanlarda bulunmaması (fay hattı, dere yatağı, taşkın sahası, yüksek/orta gerilim hattı, baz istasyonu, yüksek eğim vb.), Afet etkilerine karşı dayanıklı arazi ve yapı
- Elektrik, doğalgaz, içme suyu, kanalizasyon gibi altyapısının planlanmış olması,
- Çevresel olumsuz faktörlerden uzak olma (gürültü, çöp, yetersiz aydınlanma vb.),
- Sağlık tesisleri yeşil alan kullanımları ile desteklenmeli, mümkünse çevrelenmelidir.
- Afet durumları gibi acil durumlar için en yakınındaki yol en kesitinde düzenlemeler yapılmalıdır.



Sosyal, Kültürel ve Dini Tesisler Alanı



EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,50		0,75		1.00		1,00	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0,50	1.000	0,50	1.000	0,75	1.000	0,75	1.000
	Orta ibadet yeri		2.500		2.500		2.500		2.500
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000

SOSYAL TESİS ALANI: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı **kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri** gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

KÜLTÜREL TESİS ALANI: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere **kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera** gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

11. Sosyal ve kültürel tesisler standartların gerektirdiği alan büyüklüğü ayrılmak kaydıyla ayrı ayrı olabileceği gibi bir arada da yapılabilir.

13. Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden **küçük cami** takriben **250 metre**, **orta (semt) cami** takriben **400 metre** mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. **Mescitler** ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben **150 metre** hizmet etki alanında yapılabilir.

*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014

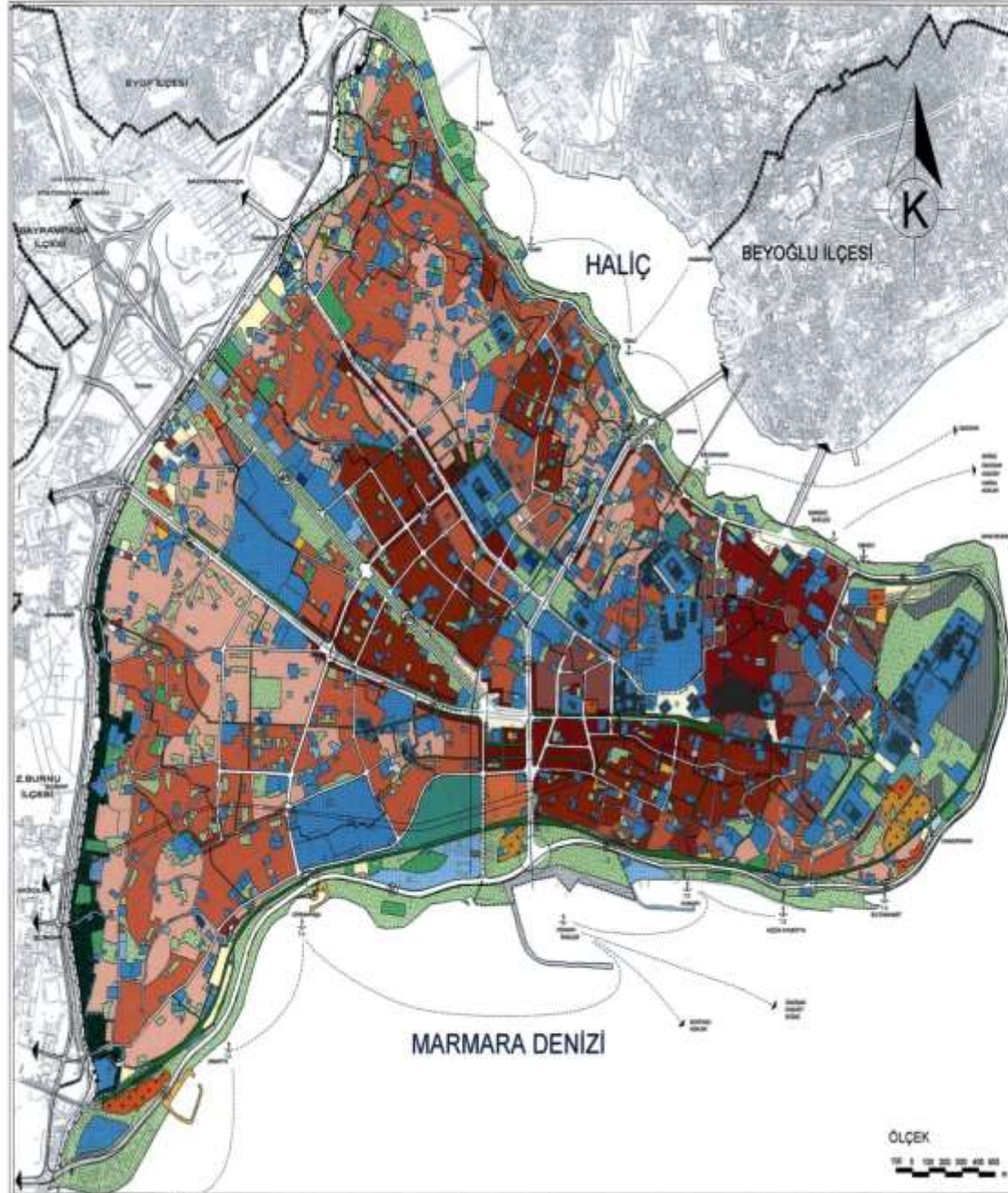
Teknik Altyapı Alanları



EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		0,50		0,50		0,50		0,50	

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI:

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak **elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler** ile **açık veya kapalı otopark** kullanışlarına verilen genel isimdir.



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLANLAMA VE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

TARİHİ YARIMADA KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

LEJAND

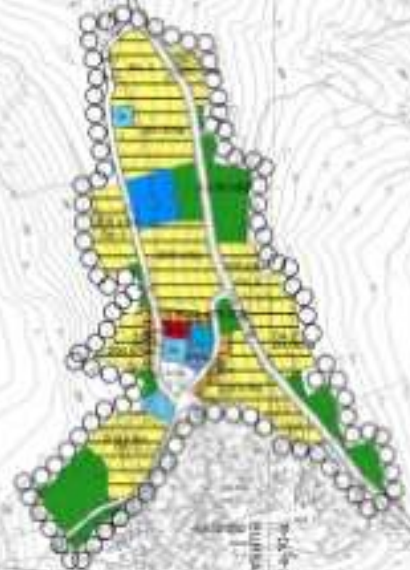
0-000000	0-000000	0-000000	0-000000
01	02	03	04
05	06	07	08
09	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

GEMLİK (BURSA) CİHA TLİ MAHALLESİ KUZEYİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI
- REZERV YAPIL ALANI SINIRI
- ÇELİŞME KONUT ALANI
ORTA (200 KİŞİ/HA)
- TİCARET ALANI
- TİCARET+KONUT ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- EĞİTİM ALANI
- SAGLIK ALANI
- İBADET ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- PARK VE YEŞİL ALAN
- REKREASYON ALANI

ÖA-2 ÖNEMLİ ALAN

Park Alanları, Çeşitli ve Farklı Alanlar, Orman Alanları



1. AMAÇ VE KAPSAM

1.1. Bu plan, Bursa ilinde bulunan ve Bursa iline bağlı olan Gemlik ilçesinde bulunan Cihatl Mahallesi Kuzeyi alanını kapsayan bir nazım imar planıdır. Planın amacı, alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik koşullarına uygun olarak, alanın uzun vadeli kalkınmasını sağlamak ve alanın düzenli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır.

1.2. Bu plan, alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik koşullarına uygun olarak, alanın uzun vadeli kalkınmasını sağlamak ve alanın düzenli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır. Planın amacı, alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik koşullarına uygun olarak, alanın uzun vadeli kalkınmasını sağlamak ve alanın düzenli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır.

2. PLANIN KAPSAMI

2.1. Bu plan, alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik koşullarına uygun olarak, alanın uzun vadeli kalkınmasını sağlamak ve alanın düzenli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır. Planın amacı, alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik koşullarına uygun olarak, alanın uzun vadeli kalkınmasını sağlamak ve alanın düzenli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır.

3. PLANIN KAPSAMI

3.1. Bu plan, alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik koşullarına uygun olarak, alanın uzun vadeli kalkınmasını sağlamak ve alanın düzenli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır. Planın amacı, alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik koşullarına uygun olarak, alanın uzun vadeli kalkınmasını sağlamak ve alanın düzenli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır.

ERZURUM - YAKUTİYE

- Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında hazırlanan imar planları 20.08.2014 tarihinde onaylanmıştır.
- Proje Alanı 24.12.2012 tarih ve 2012 / 4141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir.
- Proje alanı Aziziye, Mecidiye, Gaziler, Veysiefendi Mahalleleri sınırları içinde kalan 97,01 hektarlık Proje Alanından oluşuyor.
- Proje kapsamında 97,01 hektarlık alanda meri imar planına göre 33.917 olan nüfus sayısı 26.519 kişiye düşürülecek, bölgede yerinde dönüşüm ilkesi uygulanacak.
- Bölgedeki dönüşüm, kendi içinde tamamlanacak, hak sahipleri evinden çıkmadan rezerv alanda konut üretimine başlanacak.
- Proje ile sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılmış, bölgede potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarıldığı, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı düzenlendi.
- Topografik olarak yer yer %20 ve üzeri eğimli alanlar bulunan bölgenin güneyinde 6 katlı, kuzeyinde katlı konutlar tasarlandı.
- Farklı aile dokularına, büyüklüklerine ve yaşam tarzlarına uygun, bölge halkının talepleri doğrultusunda 6 farklı tip için toplam 341 blok ve 6027 adet konut üretilecek.
- Alanda eğimlere paralel ana ve tali ulaşım aksları oluşturulmuş, ayrıca yeşil ve açık alanları bağlamak ve donatılar arasındaki bağlantıları güçlendirmek amacıyla yaya ve yeşil aksları tasarlanmıştır.
- Dönüşüm alanı, sosyal donatı ve kültür tesisleri, yeşil alanları ve ticari üniteleriyle kent ile bütünleşik Erzurum'un önemli merkezlerinden olacak.
- Yeşil alanlar ve park alanları, olası afet durumu göz önüne alındığında toplanma mekanı niteliğinde açık alanlar içerecek şekilde tasarlandı. Bu alanlarda olası deprem durumunda ihtiyaçlara cevap verebilecek ekipman ve malzemeleri içeren konteynerler konumlandırılacak, ayrıca yeşil alanlar ulaşımın güçlü olması amacıyla ulaşım akslarının odak noktasında tasarlandı.
- Alanın kuzeyinde yer alan yanık deresi ve vadisi rekreasyon alanı olarak tasarlandı. Alanda en yüksek kotta ve şehre hakim bölge, çevresine ve kente hizmet edecek içinde spor alanları, kafeteryalar, yürüyüş yolları ve piknik alanı barındıran rekreasyon alanı olarak tasarlandı.
- Proje ile ulaşım altyapısı geliştirilecek, alandaki otopark ihtiyacı karşılanacak.
- Proje Alanında bölgenin sosyal ve ticari hayatı geliştirilecek, kent ile entegrasyonu sağlanacak.
- Alanda projeye birlikte hem güvenli bir yaşam alanının oluşturulması, hem de yaşam kalitesinin yükselmesi sağlanacak.



ANKARA - ELMADAĞ

- Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında hazırlanan imar planları 20.08.2014 tarihinde onaylanmıştır.
- **Proje alanı;** 22.02.2013 tarihli ve 2013/4365 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” olarak ilan edilen yaklaşık 52 hektarlık alan ve 10.09.2013 tarihli ve 5722 sayılı Bakanlık Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilen yaklaşık 19,5 hektarlık alan olmak üzere **toplam 71,5 hektarlık alanı** kapsamaktadır.
- **Projenin ilk etabı ile;** Riskli Alan ilan edilen 52 hektarlık alanda yaşayan nüfusa yönelik Rezerv Yapı alanında konut üretimi sağlanacak.
- **Projenin amacı;** planlama alanının zemin durumu ve üzerindeki sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, altyapısı tamamlanmış, sağlıklı ve güvenli yaşam alanı oluşturmaktır.
- Planlama alanı için tasarlanan 5 farklı konut tipinde 216 adet blok olmak üzere toplam 2772 adet konut üretilcektir.
- Bakanlığımızca onaylanan imar planı ile 2772 adet konut önerilmiş olup ortalama aile büyüklüğünün 3.9 olduğu göz önüne alınarak **Projeksiyon Nüfusu=10810** olarak öngörülmüştür.
- Planlama alanının nüfusu meri imar planına göre **10397** kişi olup proje ile sadece 413 kişilik nüfus artışı öngörülmüştür.
- **Proje,** Planlama alanında yaşayacak nüfusun ticaret, eğitim, sağlık, sosyal kültürel, yeşil alan ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde geliştirilmiştir.
- **Planlama kapsamında,** 2 adet Eğitim Tesisleri Alanı, 5 adet Dini Tesis Alanı, Rekreasyon alanı içerisinde yer alacak 2 adet Sosyal Tesis Alanı, 1 adet Belediye Hizmet Alanı, 2 adet Aile Sağlığı Merkezi yapılacaktır. Donatı alanları; yaya aksları ve peyzaj öğeleri ile desteklenmiştir.
- Planlama alanı güneyden kuzeye vadi tabanları boyunca devam eden yeşil aksları ile bölünmektedir. Bu akslar vadi tabanında sosyo-kültürel tesis alanı ile birleşmektedir. Proje alanının iki ana ulaşım yollarının kesişim alanına oluşturulan ticaret aksının ortasında imam Hatip Lisesi ve hemen doğusunda Dini tesis alanı ve hemen kuzeylerinde rekreasyon alanı içerisinde sosyal tesisle bütünleşik şekilde tasarlanmıştır. Bu donatı odakları ticari fonksiyonlarla ve güçlü yaya aksları ile desteklenmiştir. Rezerv alanın orta odak noktasında bir ilköğretim tesis alanı ve 1 adet belediye hizmet alanı ve kuzeyinde cami alanı tasarlanmıştır.

