

TERMAL (YALOVA)
AKKÖY – YENİMAHALLE REVİZYON ve İLAVE
İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

İÇERİK

1 – PLANLAMA ALANI TANIMI

- 1 – 1 – PLANLAMA KARARLARINI ETKİLEYEN HUSUSLAR
 - 1 – 1 – a – FİZİKİ VERİLER
 - 1 – 1 – a – 1 – Topoğrafya
 - 2 – Jeolojik Yapı
 - 3 – Hidrolojik Durum
 - 4 – Toprak Kabiliyeti ve Tarımsal Arazi Kullanım
 - 1 – 1 – b – MEKANSAL YAPI
 - 1 – 1 – c – YÜRÜRLÜLÜKTEKİ İMAR PLANI
 - 1 – 1 – d – ÜST DÜZEY KARARLAR VE YATIRIM İSTEKLERİ
 - 1 – 1 – e – BELDENİN İSTEKLERİ

2 – PLANLAMA KARARLARI

- 2 – 1 – MEKANSAL STANDARTLAR VE ALAN İHTİYACI
 - 2 – 1 – a – NÜFUS VE KONUT ALANLARI
 - 2 – 1 – b – ÇALIŞMA ALANLARI
 - 2 – 1 – b – 1 – Ticaret
 - 2 – 1 – c – RESMİ KURUMLAR
 - 2 – 1 – d – ULAŞIM
- 2 – 2 – KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI
 - 2 – 2 – a – EĞİTİM TESİSLERİ
 - 2 – 2 – a – 1 – İlköğretim
 - 2 – 2 – a – 2 – Orta öğretim
 - 2 – 2 – b – SAĞLIK TESİSLERİ
 - 2 – 2 – c – YEŞİL ALANLAR
 - 2 – 2 – d – DİNİ TESİSLER
 - 2 – 2 – e – SPOR ALANLARI



**TERMAL (YALOVA)
AKKÖY – YENİMAHALLE
REVİZYON ve İLAVE İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

1 – PLANLAMA ALANI TANIMI

Akköy köyü ve Yenimahalle , 1995 yılında Yalova'nın İl merkezi olması ile Yalova merkezden ayrılarak Termal Belediyenin mücavir alanına dahil edilmiştir.

Akköy Yalova İl merkezine 10 km mesafededir. Akköy'ün; kuzeydoğusunda Yalova , doğusunda Kadıköy , güneybatısında Yenimahalle köyü ve güneyinde Termal İlçe merkezi bulunmaktadır.

Yenimahalle Yalova İl merkezine 9 km mesafededir. Yenimahallenin doğusunda Yalova , kuzeybatısında Termal İlçe merkezi , kuzeydoğusunda Akköy , kuzeybatısında Kadıköy bulunmaktadır.

Planlama alanı Doğuda Sellimandra deresi ve Kadıköy belediyesi , batıda Kuru Belediyesi , güneyde Gökce Barajı , kuzeyde Marmara denizi ile sınırlıdır.

1 – 1 – PLANLAMA KARARLARI ETKİLEYEN HUSUSLAR

1 – 1 – a – FİZİKİ VERİLER

1 – 1 – a – 1 – Topoğrafya

Planlama alanı Armutlu yarımadasını oluşturan doğu-batı uzanımlı Samanlı dağları silsilesinin kuzeybatı kesiminde yer alır. Samanlı dağları doğuda Sakarya nehri ile batıda Çınarcık arasında yer alır. Samanlı dağlarının etek düzlükleri deniz ile güneydeki dağlık kütle arasındaki doğu – batı uzanımlı bir kuşak oluşturur. Bu düzlükler Yalova – Çınarcık arasında Marmara denizi kıyılarına kadar sokulur. Akköy sahilinde etek düzlükleri ile deniz arasında kıyı ovalarından oluşan düzlükler bulunmaktadır. Termal genel olarak dağ eteği düzlükleri ile kıyı ovalarından oluşan düzlükler üzerinde kurulmuştur.

37

1 – 1 – a – 2 – Jeolojik Yapı

Yalova ve çevresinde Prekambriyen-Alt Paleozoik yaşı olduğu tahmin edilen Pamukova Metamorfikleri bölgenin temelini oluşturur. Alt Triyas yaşı Taşköprü formasyonu, Üst Kretase yaşı Bakacak formasyonu, Üst Paleosen-Orta Eosen yaşı İncebel formasyonu, Eosen yaşı Sarısu formasyonu temeli örten sedimenter ve volkano-sedimanter birimlerdir. Eosen döneminde Fıstıklı Granodioriti bölgeye yerleşmiştir. Daha üstte ise Sarmasiyen yaşı Kılıç formasyonu, Üst Miyosen-Alt Pliyosen yaşı Yalakdere formasyonu ve Pleyistosen yaşı denizel seki çökelleri ile güncel alüvyonlar yer alır.

Çalışma alanında düzlükleri ve vadi tabanlarını alüvyonlar, kuzeyden güneye doğru yumuşak bir eğimle artan yükseltileri Yalakdere formasyonu olarak adlandırılan gevşek tutturulmuş kumtaşı , çamurtaşı , marn , kıltaşı , silttaşı ardalınması ve yer yer kireçtaşı oluşturmaktadır.

1 – 1 – a – 3 – Hidrolojik Durum

Çalışma alanının doğu sınırını Sellimandıra dere , Şaban dere , batıda yer alan Doğan dere güneyden kuzeye doğru akar. Ayrıca Termal deresi çalışma alanı dışında Sellimandra deresi ile birleşir. Bu derelerin yağmur suları ile beslenen küçük yan kolları mevcuttur.

Planlama alanında taşkın tehlikesi bulunan ve DSİ tarafından ıslah edilmesi istenen tek dere Sellimandra deresidir. Sellimandıra deresi Gökce Baraj Gölünden başlayıp Kadıköy beldesini güney - kuzey yönünde geçerek Marmara denizine ulaşır.

1 – 1 – a – 4 – Toprak Kabiliyeti ve Tarımsal Arazi Kullanımı

Yalova ve yakın çevresi birinci , ikinci ve üçüncü sınıf tarım arazileri ile kaplıdır. Yalova 'da sulanabilir alanlar toplam alanların % 8 'i kadardır. Termal ilçe sınırları içinde sulama tesisi bulunmamaktadır.

Sellimandıra deresinin iki tarafındaki düzlüklerde oldukça verimli tarım alanları bulunmaktadır. Planlama alanının içinde ve farklı yerlerde zeytinlikler mevcuttur. Ayrıca Akköy'ün Koru sınırında 1.sınıf tarım toprakları bulunmaktadır. Bu alanlar olabildiğince korunmalı ve yörede tarımsal üretimin bu tür alanlarda yaygınlaşması özendirilmelidir.

377

1 - 1 - b - MEKANSAL YAPI

Akköy ve Yenimahalle Yalova'nın İl olmasından sonra Termal ilçesinin mücavir alanına dahil edilmiştir. Akköy köyü mevcut köy merkezinden çok sahile ve Termale yakın kesimlerde gelişmektedir. Planlama alanı içinde ek çok kooperatif ve site şeklinde yapılaşma mevcuttur. Akköy genelinde yapılar 2 katlıdır.

Yenimahalle Yalova - Termal yolu kenarında gelişmektedir. Kooperatif vb. yapılaşma yok sayılabilir. Bu alandaki gelişme tamamen ferdi konut ihtiyacından kaynaklanmaktadır. Yenimahalle genelinde yapılar 2 ve 3 katlıdır.

1 - 1 - c - YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Akköy köyü sahilinin 1998 yılında İmar planı hazırlanmıştır. Ayrıca Yenimahallenin Yalova Belediyesi mücavir alanında iken hazırlanmış imar planı bulunmaktadır. Termal - Yalova karayolu Yenimahallenin içinden geçmektedir ve bu karayolunun iki tarafı 1985 -1987 yılları arasında yürütülen planlama çalışmaları ile imar açılmıştır.

1 - 1 - d - ÜST DÜZEY KARARLAR VE YATIRIM İSTEKLERİ

Planlama alanında üst düzey yatırım kararı bulunmamaktadır. Ancak son yıllarda Termal belediyesince çıkartılan ve Turizm tesislerine verilen Kaplıca suyu bölgede turizm yatırımı taleplerini artırmıştır.

Planlama alanında yaşayan nüfus kamu hizmeti ihtiyacını Termal İlçe merkezinden ve Yalova İl merkezinden sağlamaktadır.

1 - 1 - e - BELDENİN İSTEKLERİ

Termal belediyesi mücavir alanlarını kapsayan planlama alanı önemli yerleşim merkezlerine oldukça yakındır. Belde Yalova'ya 10 km uzaklıktadır. Termal bölgenin Büyükşehirleri olan İstanbul'a 193 km Bursa'ya 86 km , Kocaeli'ne 82 km mesafededir.

Bölgenin ulaşım imkanlarının iyi olmasından dolayı Yalova ve çevre illerden ihtiyaçların karşılanması mümkündür. Beldede gelişme tamamen konut ve turizm amaçlıdır. Yerli halk tarımla ve turizmle uğraşmaktadır.

37

Beldenin doğal gelişiminin yanı sıra Yalova'nın gelişme alanında olması nedeniyle beldede gelişme oldukça hızlı olmaktadır.

2 – PLANLAMA KARARLARI

2 – 1 – MEKANSAL STANDARTLAR VE ALAN İHTİYACI

2 – 1 – a – NÜFUS VE KONUT ALANLARI

Planlama alanında imar koşulları ; gelişme alanları ayrık nizam 2 kat olarak önerilmiştir. Düşük yoğunluklu olarak planlanan alanda yapı yoğunlukları 0.15 / 0.30 ve 0.20 / 0.40 olarak önerilmiştir.

AKKÖY PLAN HESAPLARI

Akköy plan nüfusu 29.800 kişi olarak hesaplanmıştır.

<u>KULLANIM TÜRLERİ</u>	<u>ALAN (Ha)</u>	<u>Kişi başına m2</u>
Konut Alanı	223.97	75 m2 / kişi
Ticaret Alanı	2.00	0.66 m2 / kişi
İlköğretim Alanı	3.85	1.29 m2 / kişi
Ortaöğretim Alanı	3.72	1.25 m2 / kişi
Sağlık Tesis Alanı	3.17	1.06 m2 / kişi
Sosyal Tesis Alanı	1.71	0.57 m2 / kişi
Kültürel Tesis Alanı	0.89	0.29 m2 / kişi
Resmî Kurum Alanı.....	2.53	0.85 m2 / kişi
Yeşil Alan	36.28	12.14 m2 / kişi
Dini Tesis Alanı	0.76	0.25 m2 / kişi
Spor Alanı	1.43	0.48 m2 / kişi
Günübirlik Tesis Alanı ...	2.11	0.71 m2 / kişi
Ağaçlandırılacak Alan	24.44	8.18 m2 / kişi
Yol ve Otopark Alanı	189.14	63.33 m2 / kişi
TOPLAM	496	166.10 m2 / kişi

Akköy İlçe Belediyesi
3.71

YENİMAHALLE PLAN HESAPLARI

Yenimahalle İmar planı nüfusu 8500 kişi olarak hesaplanmıştır.

<u>KULLANIM TÜRLERİ</u>	<u>ALAN (Ha)</u>	<u>Kişi başına m2</u>
Konut Alanı	51.00	60 m2 / kişi
Ticaret Alanı	1.91	2.24 m2 / kişi
İlköğretim Alanı	1.47	1.73 m2 / kişi
Sağlık Tesis Alanı	0.39	0.45 m2 / kişi
Sosyal Tesis Alanı	0.28	0.32 m2 / kişi
Resmi Kurum Alanı.....	0.10	0.11 m2 / kişi
Yeşil Alan	7.17	8.43 m2 / kişi
Dini Tesis Alanı	0.70	0.82 m2 / kişi
Turizm Tesis Alanı ...	0.86	1.01 m2 / kişi
Ağaçlandırılacak Alan	3.12	3.67 m2 / kişi
Mezarlık	0.55	0.64 m2 / kişi
Orman	7.57	
Tarım Alanı	4.18	
Yol ve Otopark Alanı	34.87	41.02 m2 / kişi
TOPLAM	114.17	134.31 m2 / kişi

2 - 1 - b - ÇALIŞMA ALANLARI

2 - 1 - b - 1 - Ticaret Alanları

Yerleşme alanlarında ticari faaliyet köy içinde gelişmektedir. Planlama kararı olarak da bu alanlar ticaret alanı olarak geliştirilmiştir. Ticaret alanında zemin katların üstü konut amaçlı kullanılabilir. Akköy'de gelişme alanı olan sahil kesimi ve karayolu kenarında ticaret alanı ve Pazar yeri planlanmıştır.

Yenimahallede açık pazar bulunmamaktadır. Belde açık pazar ihtiyacını Yalova'dan ve Termal ilçe merkezinden karşılamaktadır. Ulaşım imkanlarının iyi olması ve mesafenin kısa olmasından dolayı belde pazar oluşmamaktadır.

Yalova ve etrafındaki yerleşmelerin mesafelerinin az olması ve ulaşım kolaylığı yerleşme ilişkilerini geliştirmiştir. Yerleşmeler arası etkileşimin bu kadar fazla olduğu bölgede Pazar yeri, küçük sanayi alanı, sağlık ve sosyal - kültürel tesisler ile Eğitim tesisleri yerleşmeler arasında ortak kullanılmaktadır.

3.7

2 – 1 – c – RESMİ KURUMLAR

Akköy planlama alanında toplam 2.53 Ha resmi kurum alanı ayrılmıştır. Yenimahallede ise bu miktar 0.10 Ha'da kalmıştır. Yerleşmeler arasındaki mesafelerin kısa oluşu ve idari merkezin Termal olması nedeniyle planlama alanında büyük alan kullanan resmi kurum alanları planlanmamıştır.

2 – 1 – d – ULAŞIM

Akköy ve Yenimahalle yerleşmelerinin çevre yerleşmelerle ve Yalova ile olan ulaşımı beldenin içinden geçen Yalova – Termal karayolu ve yerleşmeleri birbirine bağlayan yollarla sağlanmaktadır.

Yalova – Çınarcık karayolu Akköy planlama alanından geçmekte ve bu yoldan sağlanan 20 metrelik yolla ulaşım bağlantısı sağlanmaktadır. 20 metre genişliğindeki ana ulaşım aksı ile ; Akköy sahilden köy merkezine, Termal merkeze , Eski Çınarcık yolu ile Kuru ve Çınarcığa ayrıca Samanlı köyüne ulaşım sağlanmıştır.

Akköy imar planında kent içi ulaşım 15 metrelik ve 12 ve 10 metrelik araç yolları ile 10 ve 7 metrelik yaya yolları ile sağlanmaktadır.

Yenimahallede ulaşım yerleşik alanın içinden geçen Yalova – Termal karayolundan sağlanmaktadır. Kentiçi ulaşım 15 , 12 ve 10 metrelik araç yolları ile 10 ve 7 metrelik yaya yolları ile sağlanmaktadır.

2 – 2 – KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI

2 – 2 – a – EĞİTİM TESİSLERİ

2 – 2 – a – 1 – İlköğretim

Akköy'de 5 ilköğretim okulu önerilmiştir. Planlama alanı içinde mevcut okul bulunmamaktadır. Akköy imar planlarında toplam 3.85 Ha İlköğretim alanı önerilmiştir.

Yenimahalle'de 1 İlköğretim alanı mevcuttur. 2 İlköğretim alanı daha önerilmiştir. Yerleşmede toplam 1.47 Ha İlköğretim alanı planlanmıştır.

2 – 2 – b – 1 – Ortaöğretim

Akköy ve Yenimahalle İmar planı sınırları içinde mevcut Ortaöğretim tesisi bulunmamaktadır. Akköy'de 5 adet ortaöğretim tesis alanında toplam 3.72 Ha Ortaöğretim tesis alanı planlanmıştır. Yenimahallede Ortaöğretim alanı önerilmemiştir.

377

2-2-c-SAĞLIK TESİSLERİ

Akköy planlama alanı içinde mevcut sağlık tesisi bulunmamaktadır. Bu alanda 5 adet sağlık tesis alanı planlanmış ve toplam 3.17 Ha alan Sağlık tesis alanı olarak planlanmıştır.

Yenimahalle İmar planı sınırları içinde de sağlık tesis alanı mevcut değildir. Bu alanda 0.39 Ha büyüklüğünde 1 adet sağlık tesis alanı planlanmıştır.

2-2-d-YEŞİL ALANLAR

Akköy ve Yenimahalle'de mevcutta düzenlenmiş yeşil alan bulunmamaktadır. Yapılan revizyon ve İlave İmar planı çalışması ile beldenin ihtiyacı olan yeşil alan, oyun alanı ve park alanları ayrılmıştır. Planlama çalışmasında Akköy'de toplam 36.28 Ha , Yenimahallede toplam 7.17 Ha alan park , yeşil alan ve oyun alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanında Ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen bölümlerde beldeye yaşayanların rekreasyon alanı olarak kullanabileceği yerlerdir. Planlama alanında mevcut olan 3,67 Ha büyüklüğündeki mezarlık alanı ağaçlandırılacak alan olarak aynen korunmuştur.

2-2-e-DİNİ TESİS ALANLARI

Akköy plan alanında mevcutta camii bulunmamaktadır. Yapılan planlama çalışmasında 3 adet yeni cami alanı ayrılmış ve bu kullanım için toplam 0.76 Ha alan ayrılmıştır. Yenimahalle plan alanında ise mevcut olan cami alanı (0.17 ha) korunmuştur.

2-2-f-SPOR ALANLARI

Akköy İmar planı alanında 1 adet spor alanı mevcuttur. Planlama alanı içinde kalan bu saha 1.43 Ha alan büyüklüğünde yeniden düzenlenmiştir. Yenimahalle imar planı alanında Spor alanı planlanmamıştır.

Mehmet GÜRGEN

Şehir ve Bölge Plancısı

Dip. No. : 14722 (Y.Ü.)

Yeterlilik Belgesi No. : 501

Meslek Odası No. : 741