

# 7 İKLİM 7 BÖLGE YARIŞMASI

EGE BÖLGESİ  
DENİZLİ YENİKÖY

KENTSEL TASARIM PROJE RAPORU

AĞUSTOS 2017

Rumuz:  
48193

## İNDEKS

- ÖNSÖZ
- TEMA
- KENTSEL TASARIM PLANI İLKE VE STRATEJİLERİ
  - ARAZİ VERİLERİ VE KONUM
  - ULAŞIM / DOLAŞIM KURGUSU
  - YEŞİL ALAN VE MEYDANLAR
  - İMAR KURGUSU VE PARSELASYON YAKLAŞIMI
    - KONUT+TİCARET
    - TERCİHLİ TURİZM ALANLARI
    - TİCARET ALANLARI
    - DONATILAR
  - DAĞITIM / DOP / KOP DAĞILIMI
  - YAPI DİLİ VE TİPOLOJİ YAKLAŞIMI
  - SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ÖNERİLERİ
  - FİNANSMAN VE MALİYET ÖNERİLERİ
  - FAZLAMA
- DENİZLİ YENİKÖY KENTSEL TASARIM PLANI MANİFESTOSU (SONUÇ)

EK1 – TABLOLAR VE RAKAMSAL VERİ DÖKÜMÜ

## ÖNSÖZ

DENİZLİ TÜRKİYE VE EGE BÖLGESİ'NİN ÖNEMLİ KENT MERKEZLERİNDEN BİRİ, TARİH ÖNCESİ ÇAĞLARDAN İTİBAREN YERLEŞİMİN GÖRÜLDÜĞÜ VE KONUMU İTİBARI İLE ASIRLAR BOYU GEÇİŞ YOLU OLAN BİR İLDİR. ŞEHİRCİLİK AÇISINDAN BAKILDIĞINDA FARKLI ZAMAN DİLİMLERİ VE MEDENİYETLERİN ÇOK ÇEŞİTLİ İZLER BIRAKTIĞI KENT, BİRÇOK ANADOLU İLİNİN ORTAK KADERİNİ PAYLAŞIR VE 1950 SONRASI ÜLKENİN SANAYİLEŞME SÜRECİ İLE ÇAĞDAŞ VE PLANLI ŞEHİRLEŞME KAVRAMLARINDAN TAM MANASI İLE NASİPLENEMEZ. BU DURUM GÜNÜMÜZE DEĞİN KENTİN FARKLI EVRELERDE BİRÇOK KEZ SOSYAL, EKONOMİK, MEKÂNSAL VE YAPISAL ANLAMDA DEĞİŞİMİNE NEDEN OLMUŞ, HER EVRE BİR ÖNCEKİNİN İZLERİNİ SİLEREK VEYAHUT KÖKTEN DEĞİŞTİREREK HAYAT BULMUŞTUR. BU ARDAŞIK SÜREÇ NEGATİF KALITSAL İZLER BIRAKMIŞ VE İLK PLANLAMA ÇALIŞMASI 1960'TA ANCAK BAŞLAYAN KENT GERİYE DÖNÜK GENETİK BOZUKLUĞU ONARMAYI VE ÖNÜNDEKİ 50-100 YILLARI HESABA ALARAK ÖNGÖRÜLMESİ GEREKEN KRİTİK FIRSATLARI LAYIĞI İLE KULLANAMAMIŞTIR.

DENİZLİ'NİN EKONOMİK BAŞARISI ŞEHRİN KENTSEL MEKÂNLARI VE ŞEHİRLEŞME NORMLARI İLE KARŞILAŞTIRILDIĞINDA ARALARINDA PARALEL BİR BAĞ KURMAK MÜMKÜN DEĞİLDİR. KENTİN YAPISAL KURGUSUNU ŞEKİLLENDİREN ANA FAKTÖR SANAYİLEŞMEDİR VE BUNUN DOKUSUNA VE BÜYÜME STRATEJİSİNE ETKİSİ ÜST DÜZEYDE GÖRÜLMEKTEDİR. KÜRESELLEŞMENİN DE KATKISIYLA BUGÜN İTİBARI İLE KENT DOKUSU ÖZGÜNLÜĞÜNÜ YİTİRMİŞ, TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK 20 KENTİNDEN BİRİSİ OLAN VE DERİN BİR MİRASA SAHİP KENTTE KORUNAN TESCİLLİ YAPI SAYISI SADECE 70'LE SINIRLI KALMIŞTIR.

BU VERİLER İŞİĞINDA 7 İKLİM 7 BÖLGE FİKİR YARIŞMASINA YAKLAŞIMIMIZ; ŞEHRİN GEÇMİŞTEN GELEN VE ÇOĞUNLUKLA TÜM TÜRK KENTLERİNDE GÖZLENEN EKSİK MAKRO PLANLAMA, ÇARPIK VE NİTELİKSİZ YAPILAŞMA VE YAPISAL/KURGUSAL PROBLEMLERİNİN TÜMÜNE ÇÖZÜM ÖNERMEK DEĞİLDİR. DAHA ZİYADE, KENTİN KIRSAL VE TURİSTİK ALANINDA LOKAL OLARAK SEÇİLMİŞ ÇALIŞMA ALANI KONSEPTİ İLE NEGATİF DÖNGÜYE BİR YERDE DUR DEMEK VE MODEL PROJE SAYILABİLECEK ÖNERİ ŞEMA/KONSEPT VASITASIYLA SONRAKİ 10 YILLAR İÇİN KENDİ KATEGORİSİNDE ÖNERİDE BULUNMAKTIR.

BU ÖNERİ ŞEHRİN NİTELİKLİ YAPISAL MİRASINI VE KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİNİ ÇAĞDAŞ ŞEHİRCİLİK İLKELERİ VE BULUNDUĞU LOKASYONUN TÜM ÖZELLİKLERİ İLE HARMANLAYIP ODAĞINDA ÖNCE İNSAN SONRA YAŞAM KÜLTÜRÜ BARINDIRAN BİR SENTEZ YARATMAYI AMAÇLAR.

İNANCIMIZ ODUR Kİ; ÖNCE BİZLER KENTLERİMİZİ TASARLARIZ, SONRA KENTLERİMİZ BİZİ. SIRA BİZLERDEYKEN YAPILAN TÜM NOKSAN VE YANLIŞLAR, SIRA KENTE GELDİĞİNDE İNSAN YAŞAMINA AKSEDECEK VE KUŞAKTAN KUŞAĞA DEVAM EDECEKTİR. BU DÖNGÜYÜ TERSİNE ÇEVİREBİLMEK ADINA TÜM MESLEKTAŞLARIMIZA EŞİT SORUMLULUK DÜŞMEKTEDİR. 7 İKLİM 7 BÖLGE YARIŞMASI BU MANADA BÜYÜK BİR FIRSATTIR.

## TEMA

KAYNAKLAR İNCELENDİĞİNDE GÖRÜLEN O Kİ, OSMANLI DÖNEMİ VE CUMHURİYETİN İLK YILLARINDA DENİZLİ'DE EVLERİN AHŞAPTAN, İÇİNDEN ARIK GEÇEN, BAHÇELİ VE TEK KATLI OLDUĞUDUR. CADDELER DAR, HER 2 YANINA DİKİLEN ÇINARLAR İLE YOLLAR GÖLGELİKTİR. BU VERİLER KENTİN DİĞER BİRÇOK KARAKTERİSTİK ÖZELLİĞİNİN YANINDA DOKUSU ADINA ÖN PLANA ÇIKAN KISMINI TEŞKİL EDER. TİPİK OSMANLI ŞEHİRLERİNDE RASTLANAN CAMİ ÇEVRESİNDE KÜMELENEN MAHALLELER, MAHALLE BİLEŞENLERİ İÇİNDE SAYILABİLECEK TİCARET, KONUT VE DONATILAR İLE TANIMLI PARÇALAR BİR ARAYA GELDİĞİNDE ŞEHRİN BÜTÜNÜNÜ OLUŞTURUR.

GEÇMİŞ VE GÜNÜMÜZDEKİ DOKUSU KARŞILAŞTIRILDIĞINDA GEÇMİŞİN ŞEHİR DOKUSU BUGÜNÜN KIRSAL/KASABA DOKUSU KATEGORİSİNDE DEĞERLENDİRİLEBİLİR.

ÇALIŞMA ALANI YENİKÖY; MERKEZDEN 16 KM UZAKTA, DENİZLİ ÇEVRE OTOYOLUNA 10 KM VE PAMUKKALE TRAVERTENLERİ VE HİERAPOLİS ANTİK KENTİNE SADECE 3KM YAKINLIKTA BİR İÇ EGE KÖYÜDÜR. İLK BAKIŞTA SIRTINI ORMANLARA DAYAMIŞ, YÜZÜ İSE BÜYÜK MENDERES NEHRİ'NİN SULADIĞI UÇSUZ BUCAKSIZ EKİLİ TARIM ALANLARINA DÖNÜK MİKRO ÖLÇEKTE BİR YERLEŞİM ALANI. ANCAK YENİKÖY'Ü DİĞERLERİNDEN FARKLI KILAN YILDA 2,5 MİLYON TURİSTİN ZİYARET ETTİĞİ VE TÜRKİYE'NİN EN ÇOK RABET EDİLEN ÖREN YERİ PAMUKKALE İLÇESİNE KOMŞULUĞU.

PAMUKKALE DENİZLİ'NİN, HEM DOĞAL HEM DE KÜLTÜREL VARLIKLARI İLE DÜNYA ÜZERİNDE ENDER RASTLANAN BİR DEĞERİDİR KABULÜ İLE YENİKÖY KENTSEL TASARIM İLKE VE STRATEJİLERİ SADECE PARSEL SINIRI İLE KISITLI KALMAMALIDIR KANAATİNDEYİZ.

BU NEDENLEDİR Kİ 1/10.000 ÖLÇEKTE İLK ETAPTA YENİKÖY MERKEZLİ 3KM ÇAPINDA BİR ALANDA 15 YILLIK BİR GELİŞİM PLANI SUNUYORUZ. ALANDA PAMUKKALE, YENİKÖY VE KÜÇÜKDERE KÖYLERİNİN İLK HALKA İÇİNDE GELİŞİP DÖNÜŞEREK DÜNYADA ÇOK BAŞARILI ÖRNEKLERİ BULUNAN EKO VE KÜLTÜREL TURİZM ALANINDA TÜRKİYE'DEKİ EN İYİ MODEL PROJE ADAYI OLMASINI ÖNGÖRÜYORUZ. BU 3 ALT MERKEZİ FİZİKSEL OLARAK YEŞİL BİR KUŞAKLA DİĞER BİR DEĞİŞLE REKREATİF/EKOLOJİK ALANLA BİRBİRİNE BAĞLIYORUZ. ARAÇ YOLLARINA İLAVE OLARAK GETİRDİĞİMİZ BU ÖNERİ KUZEY GÜNEY HATTINDA AYNI ZAMANDA BİR YAYA KORİDORU.

GELİŞİMİN 2. ETABI 5 KM ÇAPINDAKİ 2. HALKA. GÜNEYİNDE IRLIGANLI VE KUZEYDE DEVELİ KÖYLERİ İLE TOPLAM 57 MİLYON M2LİK BİR ALANDA ÇEVRESİNİ KORUYAN, YEREL HALKIN REFAHINI GÖZETEN VE DOĞAL, KÜLTÜREL DEĞERLERİNE SAHİP ÇIKIP KOLLAYAN BİR SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA MODELİ ÖNERİYORUZ.

GELİŞİM SÜRECİ TAMAMLANDIĞINDA; 5 ALT MERKEZDEN OLUŞAN, GÜNÜBİRLİK TRAVERTEN VE ANTİK ŞEHİR GEZİSİNİN ÇOK ÖTESİNDE ZİYARETÇİSİNE DOĞAL/EKOLOJİK, KÜLTÜREL VE YAPISAL BİR RESİTAL SUNAN DÜNYA ÇAPINDA BİR DESTİNASYON YARATMA İDEALİMİZ VAR. ÖYLE BİR GELİŞİM MODELİ Kİ ZİYARETÇİSİNİN YEREL HALKIN KÜLTÜRÜNÜ, EGE VE DENİZLİ KÖY VE KASABALARININ DOKUSUNU YAŞAYABİLECEĞİ, GÜNÜBİRLİK ZİYARETİN ÖTESİNE GEÇEREK KONAKLAMASINI HAFTALIK PROGRAMLAYABİLECEĞİ BİR MODEL.

GELİŞİM SADECE FİZİKSEL VE YAPISAL OLMAKLA KALMAYACAK AYRICA YARATTIĞI EKONOMİK ARTILARLA REFAHI ARTTIRIP KENDİ FİNANSMANINI DA ZAMAN İÇİNDE KARŞILAYACAK KONUMA GELECEK. İLÇE, İL VE ÜLKE EKONOMİSİNE DE KATKISI ARTARAK DEVAM EDECEK.

TÜM BUNLARDAN DAHA ÖNEMLİSİ İSE ŞEMAMIZ YEREL NÜFUSU VE MEVCUT DOKUYU ÇAĞIN ŞEHİRCİLİK İLKE VE NÖRMLARI İLE BULUŞTURAN, YENİ KONUT, TİCARET VE TURİZM FONKSİYONLARI YARATIP EKSİZSİZ DONATI VE AÇIK ALAN İMKÂNLANI İLE KENTSEL TASARIM PROJESİ KAPSAMINDA TOTAL BİR DEĞİŞİM VE GELİŞİM ÖNERİYOR.

## KENTSEL TASARIM PLANI İLKE VE STRATEJİLERİ

### ARAZİ VERİLERİ VE KONUM

300.000 M<sup>2</sup>'Yİ AŞKIN BÜYÜKLÜKTEKİ ÇALIŞMA ALANI KUZEY GÜNEY DOĞRULTUSUNDA DİK DÖRTGENE BENZER BİR GEOMETRİYE SAHİP. DİNAMİK BİR TOPOGRAFYASI OLAN ALANIN DENİZ SEVİYESİNDEN EN YÜKSEK NOKTASI 327M EN DÜŞÜK NOKTASI İSE 269M GÖRÜNMEKTE. 50MDEN FAZLA KOT FARKI OLAN BU SERT TOPOGRAFYA YAPISI KURU DERE YATAKLARI İLE KÜÇÜK VADİLERLE BÖLÜNÜŞ VE HOMOJEN OLMAYAN FARKLI YÜKSEKLİK VE ENGBELERLE TANIMLI. ANCAK GENEL MANADA DOĞUDAN BATIYA DOĞRU ALÇALAN KONTURLAR MEVCUT. BUNA İLAVE ALANIN BATISINDAN DERİN BİR YARIKLA GEÇEN DERE YATAĞI VE VADİ SIRTLANI YAPILAŞMAYA ELVERİŞLİ DEĞİL.

YENİKÖY'ÜN YAPI STOKUNA VE MERKEZİNE KOMŞU OLAN ÇALIŞMA ALANI DOĞUDA SIRTINI DAĞLIK VE ORMANLIK ALANA DAYAMIŞKEN BATIDA EKİLİ TARIM ALANLARINI GÖREN OVA VİSTALI BİR KONUMDADIR. KUZEYDEKİ MEVCUT TALİ BAĞLANTI YOLU İLE PAMUKKALE VE HİERAPOLİS ANTİK KENTİNE 1.8 KM UZAKLIKTA. ANA BAĞLANTI PAMUKKALE YOLU İSE YENİKÖYÜN İÇİNDEN GEÇMEK KAYDI İLE 1.5 KM KADAR UZAKTA KALIR.

### ULAŞIM / DOLAŞIM KURGUSU

ALANA ULAŞIM DENİZLİ TRANSİT ÇEVRE YOLU PAMUKKALE KAVŞAĞINDAN PAMUKKALE İSTİKAMETİNE DOĞRU GİDEREK BAŞLAR. BU ANA HAT ÜZERİNDEN YENİKÖY KAVŞAĞI 5KM UZAKLIKTADIR. KAVŞAK YENİKÖY MERKEZİNE BAĞLANIR.

SAHAYA YENİKÖY MERKEZİNDE MEVCUT ARAÇ YOLU DOKUSUNA EKLENECEK BİR KAVŞAK DÜZENLEMESİ İLE ÖNERİ VADİ PARK İÇİNDEN GEÇEREK ULAŞILIR. SAHA İÇERİSİNDE KUZEY-GÜNEY HATTI BOYUNCA 2 PARALEL CADDE KURGUSU İLE BU CADDELERİ ENİNE VE DİKİNE KESEN 8 SOKAK PLANLANMIŞ VE DOLAŞIM AĞI KURGUSU TAMAMLANMIŞTIR. TÜM CADDE VE SOKAKLAR KONUT VE DONATI ALANLARINA SERVİS VERİR. TOPOGRAFYA DİNAMİKLERİ GÖZETİLEREK TASARLANMIŞ DOLAŞIM AĞI YER YER DÜZ, YER YER KIVRIMLI VE ZAMAN ZAMAN TATLI EĞİMLİDİR.

PLANA 2. ULAŞIM/GİRİŞ NOKTASI İSE KUZEY UCUNDA PAMUKKALE TRAVERTENLERİ BAĞLANTILI YOLU ÜZERİNDE ÖNERİLMİŞTİR. PAMUKKALE İLÇESİ VE TRAVERTENLERDEN YENİKÖY'ÜN KUZEYİNE BAĞLANAN BU TALİ YOL ÖNERİ PLANLA BERABER KAPASİTESİ ARTIRILARAK TEKRAR DÜZENLENECEKTİR. KUZEY GİRİŞİNDE YOL 2'YE AYRILARAK ÖNERİ DOĞU VE BATI CADDELERİNE SAPMA SEÇENEĞİ SUNAR.

DOĞU CADDESİ'NİN BİR YANI ÖNERİ DOĞA SPORLARI ALANINA KOMŞU İKEN DİĞER YANI ENERJİ PARK, DONATI, KONUT VE TURİZM PARSELLERİNE DEĞER. BATI CADDESİ İSE ÖNERİ VADİ PARK'A, YEŞİL KUŞAK EKOLOJİK ALANA VE KEZA DONATI, KONUT VE TURİZM PARSELLERİNE KOMŞU OLACAK ŞEKİLDE KURGULANMIŞTIR.

### YEŞİL ALAN VE MEYDANLAR

KENTSEL TASARIM PLANI KAPSAMINDA 312.000 M<sup>2</sup>LİK ALANDA SALT PARK VE REKREATİF FONKSİYONLARA AYRILAN ALAN 91.000 M<sup>2</sup>DİR. DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KENT/KASABA PLANLAMA KRİTERLERİ AÇISINDAN BAKILDIĞINDA BU YÜKSEK BİR DEĞERDİR. BU DEĞERE İLAVE ÇALIŞMA ALANI DIŞINDA KUZEY BÖLÜMDE SÜRDÜRÜLEBİLİR ENERJİ TEMALİ 30.000 M<sup>2</sup> PARK ÖNERİSİ SUNULMUŞTUR. MAKRO PLANLAMA KARARLARINI TAKİBEN EKOLOJİK YEŞİL KUŞAK ÖNERİSİNİN YENİKÖY MERKEZİ KISMINDA İLAVE 256.000 M<sup>2</sup> EKO KORİDOR TEMALİ REKREATİF ALAN MEVCUTTUR. YEŞİL KUŞAK ÖNERİSİNİN TÜM ETAPLARI HAYATA GEÇTİĞİNDE İSE TOPLAM ALAN 1.150.000 M<sup>2</sup> MERTEBELERİNDEDİR.

KASABANIN VAZGEÇİLMEZLERİNDEN MEYDANLAR, YAYA PROMENADLARI VE YAPISAL PEYZAJLA DESTEKLENMİŞ YAYA DOSTU TRAFİKSİZ ALANLARIN TOPLAMI 15.000 M<sup>2</sup>'Yİ AŞKINDIR. BU KURGU İÇİNDE YAYALAŞTIRILMIŞ ÇARŞILARINI, MEYDANLARINI, AÇIK TİCARET SOKAKLARINI, KASABA MERKEZİ CAMİNİ, SOSYAL TESİS MEYDANLARINI VE TİCARETLE DESTEKLENMİŞ SOKAK BOYU PROMENADLARI SAYABİLİRİZ.

KONUT, TİCARET VE DONATI PARSELLERİ KURGULANIRKEN GENEL MANADA TAKS DEĞERLERİ STANDARTLARIN ALTINDA TUTULMUŞTUR. ORTALAMA TAKS DEĞERİ %30 MERTEBELERİNDE KABÜLÜ İLE 272.000 M<sup>2</sup> YAPILAŞMAYA AYRILAN ALANDA YAPI OTURUMUNA AYRILAN RAKAM 81.000 M<sup>2</sup> CİVARIDIR. TOPLAM TABAN ALANINA İLAVE %10 İÇ DOLAŞIM İÇİN AYRILAN ALAN DA DÜŞÜLDÜĞÜNDE BAHÇE AVLU VE ÖZEL/YARI ÖZEL ALAN KULLANIMA AYRILAN AÇIK ALAN MİKTARI İSE TAKRİBİ 180.000 M<sup>2</sup>'DİR.

BU YAKLAŞIMLA BERABER DENİZLİ ÖZGÜN KENT/KASABA DEĞERLERİNE BİR GÖNDERME YAPILMIŞ VE ÇAĞIN KOŞULLARI VE İHTİYAÇ KRİTERLERİ İLE HARMANLANARAK BİR NEVİ BAHÇELİ YAŞAM KÜLTÜRÜ KURGULANMIŞTIR.

ÖNERİ ŞEMA; PARK, REKREATİF ALAN VE BAHÇELERDE MİKRO ÖLÇEKLİ ORGANİK BOSTAN, MEYVELİK, SPOR AKTİVİTELERİ, DOĞA YÜRÜYÜŞLERİ, ÇOCUK OYUN ALANLARI, SÜRDÜRÜLEBİLİR ENERJİ SİMÜLASYONLARI, BAKI TERASLARI, KOŞU VE BİSİKLET PARKURLARI, DİNLENCE VE AÇIK ALAN AKTİVİTESİ FONKSİYONLARI ÖNERİR. KONUT VE DONATI PARSELLERİ ARASINDA KURGULANMIŞ PARKLAR YERLİSİ VE ZİYARETÇİSİNE GENİŞ BİR SKALADA ÇOK ZENGİN VE ÇEŞİTLİ SEÇENEKLER SUNARAK KASABA HAYATI VE YAŞAM KÜLTÜRÜNÜ DESTEKLER.

15 YILLIK EKO/KÜLTÜREL TURİZM GELİŞİM PLANININ BİR PARÇASI OLAN, SAHANIN DOĞUSUNA KOMŞU, ÖNERİ ORMAN REZERV ALANI VE DOĞA SPORLARI PARKURU HAYATA GEÇTİĞİNDE HEM YERLİSİNE VE YENİ NÜFUSUNA HEM DE YILLIK 2.5 MİLYONU AŞACAK ZİYARETÇİ POTANSİYELİNE TAM MANASIYLA KUSURSUZ BİR YAŞAM BİÇİMİ VE AÇIK ALAN AKTİVİTELERİ DENEYİMİ SUNMAYI AMAÇLAR.

### İMAR KURGUSU VE PARSELASYON YAKLAŞIMI

KUZEY GÜNEY HATTI BOYUNCA AZ YOĞUNLUKLU KIRSAL/KASABA PLANLAMA KRİTERLERİ İLE BAĞDAŞAN VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ DOKUYA ENTEGRE OLMA KAYGISI GÜDEN 4.500 M<sup>2</sup> İLA 15.000 M<sup>2</sup> BÜYÜKLÜKTE DEĞİŞEN KONUT, TİCARET, TERCİHLİ TURİZM VE DONATI PARSELLERİ KURGULANMIŞTIR,

PARSELLER ARASI YEŞİL KORİDORLARLA HER PARSELİN EN AZ 2, ZAMAN ZAMAN İSE 4 TARAFI KAMUSAL AÇIK ALAN VE PARKLAR İLE TANIMLANMIŞTIR.

KUZEY, MERKEZ VE GÜNEY SEGMENT OLMAK ÜZERE 3 ALT BÖLGEDE ELE ALDIĞIMIZ İMAR KURGUSU, BATIDA ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE 90BİN M<sup>2</sup>'Yİ AŞKIN ÖNERİ VADİ PARK İLE

## KENTSEL TASARIM PROJE RAPORU

BÜTÜNLEŞİK VE ÖNERİ BATI YAKASI ULAŞIM ARTERİNE PARALEL OLARAK PLANLANMIŞTIR. BU PARK 15 YILLIK GELİŞİM SENARYOSU İÇİNDE PAMUKKALE- YENİKÖY-KÜÇÜKDERE YEŞİL KUŞAK REKREASYON ALAN ÖNERİSİNİN MERKEZ YENİKÖY PARÇASINDA YER ALIR. VİZYON TAMAMLANDIĞINDA EKOLOJİK KORİDOR OLARAK İŞLEVLENDİRİLECEK BU KUŞAK 3 KÖY MERKEZİNİ, PAMUKKALE TRAVERTENLERİNİ VE HIERAPOLİS ANTİK KENTİNİ BİRBİRİNE BAĞLAYACAK ŞEKİLDE PLANLANMIŞTIR.

ALAN GELENEKSEL OSMANLI KENT/KASABA KURGUSU TEMEL İLKESİNDEN HAREKETLE MERKEZİNDE DİNİ TESİS VE KAMUSAL FONKSİYON (SOSYAL TESİS) BARINDIRACAK ŞEKİLDE DÜŞÜNÜLMÜŞ, BU FONKSİYONLAR PLANIN EN UZAK KÖŞESİNE YÜRÜYÜŞ İLE SADECE 6-7 DAKİKA MESAFEDE KONUMLANDIRILMIŞTIR. EĞİTİM, SAĞLIK VE İDARİ DONATILAR İSE 3 SEGMENTTE KOLAY ULAŞIM GÖZETİLEREK PLANLANMIŞTIR.

ÖNERİ ŞEMA YARIŞMA KRİTERLERİNİ ULAŞILMASI GEREKEN ASGARİ HEDEF OLARAK BELİRLERİŞTİR.

ÖZETİNİ AŞAĞIDA BULACAĞINIZ BİLGİLERİN RAKAMSAL DÖKÜMÜ EKTE VERİLMİŞTİR.

312.228 M<sup>2</sup>'LİK ALANIN PLANLAMA TERMİNOLOJİSİ İLE DAĞITIM KATEGORSİNDE KONUT+TİCARET VE TERCİHLİ TURİZM LEJANDI ÖNERİLMİŞTİR.

### **KONUT+TİCARET**

BU KATEGORİDE PARSEL YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİ 0.7 VE YENÇOK DEĞERİ 4 KAT OLARAK ÖNERİLMİŞTİR. 96.891 M<sup>2</sup> KONUT+TİCARET ARSA ALANI, GENELİN %31'İ KADARDIR. 67.824 M<sup>2</sup> EMSAL ALANININ 56.020 M<sup>2</sup>Sİ KONUT 11.804 M<sup>2</sup> ZEMİNDE KURGULANACAK TİCARET FONKSİYONUNA AYRILMIŞTIR.

YARIŞMA KRİTERLERİNE ESAS NÜFUS VE HANE SAYISINA ULAŞMAK İÇİN TUİK VERİLERİNDEN YARARLANILMIŞTIR. BU KAYNAĞA GÖRE 2016 DENİZLİ İLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ VERİSİ 3.1'DİR.

ÖNERİ ŞEMA; NÜFUS HESABINI KİŞİBAŞI 35 M<sup>2</sup> KABUL ALIR VE ORTALAMA DAİRE M<sup>2</sup> ÖNERİSİ NET 108,5M<sup>2</sup>'DİR (SATIŞ ORTALAMA M<sup>2</sup>'Sİ 136M<sup>2</sup>DİR). BU DENKLEMLE KONUT+TİCARET PARSELLERİNDE TOPLAM TAKRİBİ NÜFUS ÖNERİSİ 1.601 KİŞİDİR.

### **TERCİHLİ TURİZM ALANLARI**

TERCİHLİ TURİZM PARSELLERİ ÖNERİSİ ESAS İTİBARI İLE GELİŞİM PLANI KONUT+TİCARET ETABI TAMAMLANDIKTAN SONRA TAM MANASI İLE HAYATA GEÇECEK KABULÜ İLE ÖNERİLMİŞTİR. ETAPLAMA AÇISINDAN BAKILDIĞINDA 4 AYRI PARSELDE ÖNERİLEN BU FONKSİYON YAPILAŞMANIN 2. ETABIDIR. BU PARSELLER, BÜYÜK ÖLÇEKLİ TURİZM TESİSLERİNDEN ZİYADE YEREL HALKA VE KÜÇÜK YATIRIMCILARA CAZİP GELECEK ÜNİTELERDEN OLUŞAN TERAS EVLER MANTIĞI İLE KURGULANMIŞTIR. ÜST KATTA YAŞANAN ALT KATTA ODA/SUİT KİRAYA VERİLEN DUBLEKS/TRİPLEX VE APART ÜNİTELERİN BULUNDUĞU YA DA TÜM KATIN TURİSTİK AMAÇLI İŞLETİLDİĞİ/KİRALANDIĞI BİR SENARYODUR.

PLAN NOTLARI İLE YAPILAŞMANIN TÜM AYRINTILARI KONTROL ALTINDA TUTULACAKTIR. BU PARSELLERDE %5 TİCARET, %35 YUKARDA TANIMLANAN TÜRDE TURİZM AMAÇLI YAPILAŞMA VE %60 KONUT KULLANIMI ŞEKLİNDE NOT YAZILACAKTIR. BU DENKLEMEN TARİF EDİLEN SENARYO GEREĞİ KONUT KULLANIM %'SİNDEN 375 KİŞİ NUFÜS HESABINA İLAVE GELECEKTİR.

### TİCARET ALANLARI

PLAN GENELİNDE 2 FARKLI LEJAND ÖNERİSİ KAPSAMINDA TOPLAM 13.000 M2 TİCARET ALANI ÖNGÖRÜLMEKTEDİR. 60 İLA 100 M2 ARASINDA DEĞİŞEN BİRİMLERDEN OLUŞAN BU FONKSİYON KULLANIMI SOKAK HAYATINI ZENGİNLEŞTİRMEK VE GÜN BOYU YAŞANIR KILMAK ADINA ZEMİN KATLARDA KURGULANMIŞTIR. YAYALAŞTIRILMIŞ BÖLGELERDE İSE YER YER 2 KATLI VE TERASLI TASARLANMIŞTIR. ORTALAMA TİCARİ BİRİM M2Sİ 80M2 KABULÜ İLE ŞEMA POTANSİYEL +/- 160 ADET TİCARİ BİRİME SAHIPTİR. BU BİRİMLER MAHALLE HAYATI VE KURGUSUNA ÖNEMLİ DERECEDE KATKI SUNACAKTIR. GÜNDELİK İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK TİPTE DÜKKÂNLAR, MEYDAN VE YAYALAŞMIŞ SOKAKLARDA ÇARŞILAR, CAFE - RESTAURANT VE LOKANTALAR, TURİSTİK TİCARETE UYGUN İŞLETMELER, YEREL ÜRETİM ODAKLI GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SATIŞ NOKTALARI ÖNERİLEN ÇEŞİTLER ARASINDA SAYILABİLİR. TİCARET KULLANIMI GENEL MANADA ESNAF DAYANIŞMASI ODAKLI OLMALI VE YEREL YATIRIMCIYA HİTAP ETMELİDİR, GLOBAL MARKA VE GRUPLARIN BURDA MEGA ÖLÇEKLİ DÜKKÂN AÇMASI ÖZENDİRİLMEMELİDİR.

### DONATILAR

GENEL İTİBARİ İLE BAKILDIĞINDA TOPLAM NÜFUS ÖNERİSİ KONUT+TİCARET VE TERCİHLİ TURİZM LEJANDLI PARSELLERİN SADECE KONUT KULLANIMI İÇİN TOPLAM 1.976 KİŞİDİR. ŞEMA, BU NÜFUS İÇİN 1.600 KİŞİLİK 1 ADET DİNİ TESİS, 1ER ADET ANAOKULU, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM VE LİSE, 1 ADET SAĞLIK TESİSİ, 1 İDARİ TESİS VE 1 SOSYO KÜLTÜREL TESİS ÖNERİR. DONATILARIN GENELİ İÇİN EMSAL YOĞUNLUK DEĞERİ 0.70'TİR. YENÇOK DEĞERİ 3 KAT İLE SINIRLANDIRILMIŞTIR. ÖNERİ TÜM DONATILARIN HAYATA GEÇİŞİ SONRASI YENİ YEREL NÜFUS TEMEL İHTİYAÇLARINI 650 M ÇAPLI BİR ALAN İÇİNDE EĞİTİMDEN SAĞLIĞA, SOSYO KÜLTÜREL TESİSTEN TİCARETE, İDARİ BİRİMLERDEN DİNİ TESİSE VARINCAYA KADAR 'MAHALLE' İÇİNDE KARŞILAYABİLİR HALE GELECEKTİR.

### DAĞITIM / DOP / KOP DAĞILIMI

PLAN YARIŞMA ŞARTNAMESİ KOŞULLARINI TEMEL ALARAK KURGULANMIŞTIR. ANCAK DAĞITIM, DOP VE KOP ÖNERİ YÜZDELERİ DİSİPLİNLER ARASI TAKIM ÇALIŞMASI SONRASI KARARA BAĞLANMIŞTIR.

BUNDAN HAREKETLE KENTSEL TASARIM PLANI; KONUT+TİCARET (%31) VE TERCİHLİ TURİZM PARSELLERİ (%11.9) İÇİN TOPLAM %42.92 ORAN ÖNERİR.

DOP ALANLARI KATEGORİSİNDE 1ER ADET DİNİ TESİS (%1.28), ANAOKULU (%1,44), İLKOKUL (%1.97), ORTA ÖĞRETİM (%2,37), LİSE (%2,5) ALANI ÖNERİLMİŞTİR. BUNLARIN TOPLAM DEĞERİ %38.58DİR. DOP ALANLARINA DÂHİL YOL VE KALDIRIM M2 DEĞERİ 39.953 M2DİR (%12.80). DOP ALANLARININ İMAR YOLLARI DÂHİL KÜMÜLATİF DEĞERİ TOPLAM 160.418 M2'YE TEKABÜL EDER (%51.38).

KOP ALANLARI 1ER ADET SOSYO KÜLTÜREL TESİS (%1.27), İDARİ TESİS (%1.81) VE SAĞLIK TESİSİNDEN (%2,62) OLUŞUR. GENELE AİT TOPLAM DEĞERİ %5.7DİR

PLAN GENELİ İTİBARİ İLE KONUT, TİCARET VE TURİZM ALANLARI %42.92, DOP ALANLARI %51.38 VE KOP ALANLARI %5.7 ORANINDA DAĞILIM GÖSTERİR.

SALT PARKLAR HESABA KATILDIĞINDA TOPLAM 1.976 KİŞİLİK NÜFUSA 90.636 M2 PARK BÖLÜNDÜĞÜNDE KİŞİBAŞINA DÜŞEN YEŞİL ALAN MİKTARI 46M2DİR.

İSTATİSTİKLER AŞAĞIDA DETAYLARI İLE VERİLMİŞTİR.



### YAPI DİLİ VE TİPOLOJİ YAKLAŞIMI

BENİMSENEN YAPI DİLİ VE TİPOLOJİSİ DENİZLİ'NİN ÖZGÜN MİMARİSİ VE YAPILAŞMA KÜLTÜRÜNDEN FEYZ ALIR. GENEL MANADA EGE MİMARİSİ ÇİZGİSİ TAŞIYAN ÖNERİLER, YEREL MALZEMELER, YAŞAYIŞ BİÇİMLERİ, KÜLTÜRÜ VE SOSYOLOJİNİ GÜNÜMÜZ MİMARLIK ANLAYIŞ VE İHTİYAÇLARI İLE SENTEZLER VE ORTAYA ÇOK BASKIN OLMAYAN, ÇEVRESİ İLE TEZATLIK YARATMAYAN, DOĞASINA VE İNSANINA UYGUN VE KOLAY BENİMSENEĞİLECEK BİR TARZ ÖNERİR. ŞEMASI AZ YOĞUNLUKLU BİR GELİŞİM BENİMSEYEN ÖNERİ, YAPIDAN ZİYADE AÇIK ALANI BAŞROLDE TUTAR. KONUT TİPLERİNDE 1+1, 2+1, 3+1 VE 4+1 ÖNERİLERİ MEVCUTTUR. BAHÇE KATI, TERASLI EVLER ÖNERİSİ İLE ÇATI KULLANIMI GELİŞİM PLANI İÇİN ÖNEMLİDİR. TÜM DONATILAR VE DİĞER YAPILAR YERİNE-YÖRESİNE UYGUN OLMALI ANLAYIŞI İLE TASARLANMIŞ VE TEKDÜZELİK VE AYKIRILIKTAN UZAKTIR.

### SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ÖNERİLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK GİBİ DERİN BİR KAVRAMIN SALT TEKNOLOJİK YAPI İNŞAA TEKNİĞİ VE ÜRÜNLERİNDEN İBARET OLMADIĞINI BİLEREK, HERŞEYDEN ÖTE MAHALLE KURGUSU İLE SÜRDÜRÜLEBİLİR BİR YAŞAM VE KÜLTÜR SÜREKLİLİĞİ ÖNERİYORUZ. PROJE ÖNCESİNDE DOKUSUNDA VAROLAN YAŞAM STİLİNİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPIYI ÖZENLE ANALİZ EDEREK ÇEVRESİNE, DOĞASINA, KAYNAKLARINA VE İNSANINA SAYGILI BİR YAKLAŞIM BENİMSİYORUZ. BU TESPİTTEN HAREKETLE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YAKLAŞIMIMIZI TEMAMIZLA ÖRTÜŞEN EKO-TURİZM VE KÜLTÜREL TURİZM GELİŞİMİ BAŞLIĞI İLE BİR ELE ALIYORUZ.

ÜST ÖLÇEKTE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YAKLAŞIMIMIZ; DOĞAL, TARİHSEL VE KENTSEL KÜLTÜR VARLIK VE MİRASINI, PROJE ÖZELİNDE EGE'NİN SOSYAL YAPISINI VE ETNİK KİMLİK ZENGİNLİĞİNİ, YEREL İNSANINI VE ÖZGÜN DEĞERLERİNİ PLANLAMA VE MİMARLIK ENTRÜMANLARININ DA YARDIMIYLA 'MÜSTESNA' VE 'DEĞERLİ' HALE DÖNÜŞTÜREREK, SORUMLU, TURİZM AÇISINDAN KARLI/PAZARLANABİLİR VE SÜRDÜRÜLEBİLİR KILMAYI BENİMSİYORUZ.

MİMARLIK ÖLÇEĞİNDE İSE, KENTİN ÖZGÜN YAPILAŞMA KÜLTÜRÜNDE VAROLAN, AZ YOĞUNLUKLU KONUT VE YAPI TİPİ ÖNERİSİ, YAPILAR ÖZELİNDE EGE'YE ÖZGÜ TAŞ, AHŞAP VE SIVA KULLANIMI, BİNA ÖZELİNDE YAŞAM ALANLARININ GÜN VE MEVSİM ETMENLERİNDEN YARARLANMAK VE KORUNMAK ADINA BÜYÜK YÜZDE DOĞU, GÜNEY VE BATI'YA, AYRICA HAKİM RÜZGAR YÖNÜNE DÖNÜK OTURUMU SAYILABİLİR.

AYRICA, PLAN İÇİNDE RÜZGÂR VE GÜNEŞ ENERJİLERİNİN ÜRETİMİNE AYRILAN PARK VE AÇIK ALANLARDA KENDİ İHTİYACI OLAN ENERJİ TÜKETİMİNİ KISMEN BU YOLLA GİDEREN ÖNERİLER SUNUYORUZ.

İLAVETEN 81.000 M2 TABAN ALANINA SAHİP YAPILARININ TÜMÜNÜN ÇATISINDA TESLA SOLAR ENERJİ KİREMİTİ ÖNERİYORUZ.

YIL BOYU, YAĞMUR SULARINI BAHÇE VE PARKLARDA REZERVUAR TİPİ HAVUZLARDA TOPLAYARAK AÇIK ALANDA MUHAFAZA EDİP UYGUN KOŞULLARDA KULLANILMASINI KURGULUYORUZ.

YATIRIM MALİYETLERİNİ DE GÖZETEREK YAĞMUR SULARINI YAPILARDAN TOPLAYARAK GRI SU KULLANIMINI BU KAYNAKTAN KARŞILAYAN BİR YAKLAŞIM BENİMSİYORUZ.

## FİNANSMAN VE MALİYET ÖNERİLERİ

YAPILAŞMA ADINA ÜLKEMİZDE VE DÜNYADA UYGULANAN BİRÇOK UYGULAMA FİNANSMAN MODELİ MEVCUTTUR. BUNLARIN BİR KISMI SON DÖNEMDE DEVLET VE ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN OLDUKÇA FAZLA BENİMSENMİŞTİR. BU MODELLERDEN KAMU İHALE KANUNUNA TABİ DEVLET ELİ İLE İNŞAA VE HASILAT PAYLAŞIMI MODELLERİNİ BİR ARADA ÖNERİYORUZ.

ÖNERİ PLANIN KALBİ SAYILABİLECEK DİNİ TESİS VE SOSYAL TESİS, BUNLARA KOMŞU 2 KONUT+TİCARET PARSELİ VE 90.000 M2LİK VADİ PARK'I DEVLETİN KENDİ ÖZ KAYNAKLARI İLE YAPMASINI VE MAHALLE'NİN ÖZÜNÜ BİTİRDİKTEN SONRA GERİ KALAN KISMI İÇİN HASILAT PAYLAŞIMI MODELİ İLE ÖZEL SEKTÖRÜN BU KURGUYA DÂHİL OLMASI KANAATİMİZCE DOĞRU OLANIDIR.

*PROJE İÇİN TAKRİBİ MALİYET TABLOSU EKTE AYRINTILARI İLE SUNULMUŞTUR.*

## FAZLAMA

KENTSEL TASARIM PLANI ÖNERİ FİNANSMAN MODELİ İLE DOĞRU ORANTILI OLARAK ÖNCE MERKEZ SEGMENTİN VE VADİ PARK'IN, ARDINDAN KUZEY SEGMENTİN, TAKİBEN GÜNEY SEGMENTİN VE SON ETAP OLARAK TURİZM LEJANDLI PARSELLERİN HAYATA GEÇMESİNİ BENİMSER.

## DENİZLİ YENİKÖY KENTSEL TASARIM PLANI MANİFESTOSU (SONUÇ)

- KENT, KASABA VE KÖYLERİMİZ BİZLERE AİTTİR VE BU YERLEŞİMLER GELECEK NESİLLERE AKTARILMASI GEREKEN SOSYAL, KÜLTÜREL VE EKONOMİK DEĞERLERİMİZ, ORTAK PAYDALARIMIZDIR.
- HERŞEYDEN ÖNCE ORALARDA YAŞAYANLAR YANI BİZLER İÇİN YARATILMIŞ VE SINIRLARI İÇİNDE VAROLAN ÇOKLU KİMLİKLERİ VE KÜLTÜRLERİ BİR ARAYA GETİRMEK VE BUNLARIN KARŞILIKLI OLARAK BİRBİRLERİNİ ZENGİNLEŞTİRMESİNİ SAĞLAMA POTANSİYELİNE SAHİPTİR.
- BU BİLİNÇLE SÜRÜDÜRÜLEBİLİR TÜRDEN BİR KENTSEL GELİŞMEYE YÖNELİNMEİ VE KENTSEL EKOLOJİNİN GELİŞTİRİLMESİ DESTEKLENMELİDİR.
- ÜLKE SATHINDA KENTLERİMİZİN SON 50-60 YILDA ÜST DÜZEYDE BİR PLANLAMA-MİMARİ KALİTE ENDİŞESİ DUYULMADAN İNŞAA EDİLDİĞİ, RUHSUZ VE YARATICILIKTAN UZAK BİR ANLAYIŞLA PLANLANDIĞI BİR GERÇEK İKEN, BUNDAN SONRASI ADINA MEKÂNSAL GELİŞMEMİZDE PLANLAMA VE MİMARLIK BOYUTUNU ÜST SAFHADA DİKKATE ALARAK 'YAPILAŞMA KÜLTÜRÜ' GELİŞİMİ DESTEKLENMELİ VE TEŞVİK EDİLMELİDİR.
- KENT VE KASABALARIMIZ KÜLTÜR VE MİMARİ AÇISINDAN FARKLI YERLEŞİMLERDİR VE ÖYLE KALMALARI GEREKİR. KÜRESELLEŞMENİN VE SANAYİLEŞMENİN KÖTÜ ETKİLERİ İLE TEKDÜZELEŞEN YERLEŞİMLER ÜLKEMİZ VE DÜNYANIN ORTAK SORUNLARINDAN BİRİDİR. O AÇIDAN ÖZGÜNLÜK VE YERİNE UYGUNLUK BENİMSENMESİ GEREKEN EN ÖNEMLİ İLKELERDENDİR.

## KENTSEL TASARIM PROJE RAPORU

- İNANIYORUZ Kİ YAŞAM ALANLARIMIZ HER ANLAMDA GELİŞİP İLERLEYEBİLİR ANCAK PLANLAMA VE MİMARİSİ DİKKATE ALINMAYANLAR SAYGINLIKTAN YOKSUN KALIR.

BU TESPİTLER İŞİĞİ ALTINDA ÖNCELİKLE 7 İKLİM 7 BÖLGE YARIŞMASINI DÜZENLEYEN VE KATKISI OLAN TÜM FERTLERE TEK TEK TEŞEKKÜR ETMEK İSTERİZ.

DİLEĞİMİZ ODUR Kİ; KENTLERİMİZ VE ONLARIN KÜLTÜR MOZAIKLERİ KADAR BUNDAN SONRAKİ GELİŞİMLERİ VE MİMARİLERİ İLE DE GURUR DUYMAK İSTERİZ. UMUYORUZ BU YARIŞMA İÇERİĞİ VE KATILIMCILARI ÜSTÜN BİR DEĞİŞİMİN ÖNCÜLERİ OLUR.

SAYGILARIMIZLA.

RUMUZ: 48193

KAYNAKÇA:

- ESKİ DENİZLİ EVLERİ, DENİZLİ GELENEKSEL KONUT MİMARİSİNİN ŞEHRİN GELİŞİMİ VE DEĞİŞİMİYLE OLUŞAN YENİ YAPISI (F.B.E MİMARLIK ANABİLİM DALI MİMARİ TASARIM PROGRAMINDA HAZIRLANAN YÜKSEK LİSANS TEZİ). MİMAR EBRU MARIM / İSTANBUL, 2000
- ORTAÇAĞ'DA DENİZLİ - SELÇUKLU VE İNANÇOĞULLARI DÖNEMİ (YÜKSEK LİSANS TEZİ) MUSTAFA YILMAZ / AFYONKARAHİSAR, 2010
- DENİZLİ ÇEVRE DURUMU RAPORU /DENİZLİ BELEDİYESİ, 2014
- KÜLTÜR VARLIKLARINI TEHDİT EDEN UNSURLARIN RİSK ANALİZİ YOLUYLA DEĞERLENDİRİLMESİ, DENİZLİ KENT MERKEZİ ÖRNEĞİ (YÜKSEK LİSANS TEZİ) YILDIRIM HASAN SELEKOĞLU, PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ ARKEOLOJİ ENSTİTÜSÜ, 2016
- ARKİTERA / DENİZLİ KENTSEL MEKANINDA DEĞİŞİM MAKALESİ / PINAR SAVAŞ YAVUZÇEHRE
- ARKİTERA / DENİZLİ'NİN SİVİL MİMARLIK MİRASI ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME / ÖNCÜ BAŞOĞLAN AVŞAR
- AVRUPA KENTSEL ŞARTNAMESİ METNİ
- METEOROLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / DENİZLİ İKLİM VERİLERİ

# EGE BÖLGESİ DENİZLİ YENİKÖY

## KENTSEL TASARIM PROJE RAPORU – EK1

DAĞITIM ALANLARI	ALANLAR M2	%	HMAX	EMSA DEĞERLERİ	TOPLAM EMSAL ALANLARI (M2)	KONUT EMSAL M2	KONUT M2 %	TİCARİT EMSAL M2	TİCARİT M2 %	TURİZM EMSAL M2	TURİZM M2 %	NÜFUS / KİŞİ
<b>KONUT-TİCARİT</b>												
K11	15.528	5,0%	4 kat	0,7	10.870	7.609	70%	3.261	30%	-	-	217
K12	16.296	5,2%	4 kat	0,7	11.407	9.696	85%	1.711	15%	-	-	277
K13	13.497	4,3%	4 kat	0,7	9.408	8.031	85%	1.417	15%	-	-	229
K14	15.580	5,0%	4 kat	0,7	10.878	9.246	85%	1.632	15%	-	-	264
K15	7.666	2,5%	4 kat	0,7	5.366	4.561	85%	805	15%	-	-	130
K16	4.301	1,4%	4 kat	0,7	3.011	2.559	85%	452	15%	-	-	73
K17	8.104	2,6%	4 kat	0,7	5.673	4.872	85%	851	15%	-	-	138
K18	6.984	2,2%	4 kat	0,7	4.889	4.155	85%	733	15%	-	-	119
K19	8.975	2,9%	4 kat	0,7	6.283	5.340	85%	942	15%	-	-	153
	<b>96.891</b>	<b>31,0%</b>			<b>67.824</b>	<b>56.020</b>	<b>83%</b>	<b>11.804</b>	<b>17%</b>	-	-	<b>1.601</b>

TERÖHLÜ TURİZM	ALANLAR M2	%	HMAX	EMSA DEĞERLERİ	TOPLAM EMSAL ALANLARI (M2)	KONUT EMSAL M2	KONUT M2 %	TİCARİT EMSAL M2	TİCARİT M2 %	TURİZM EMSAL M2	TURİZM M2 %	NÜFUS / KİŞİ
T11	7.800	2,5%	3 kat	0,7	5.460	3.276	60%	273	5%	1.911	35%	94
T12	8.792	2,8%	3 kat	0,7	6.154	3.693	60%	308	5%	2.154	35%	106
T13	10.035	3,2%	3 kat	0,5	5.018	3.011	60%	251	5%	1.756	35%	86
T14	10.490	3,4%	3 kat	0,5	5.245	3.147	60%	262	5%	1.836	35%	90
	<b>37.117</b>	<b>11,9%</b>			<b>21.877</b>	<b>13.126</b>	<b>60%</b>	<b>1.094</b>	<b>5%</b>	<b>7.657</b>	<b>35%</b>	<b>375</b>
	<b>134.008</b>	<b>42,92%</b>			<b>89.701</b>	<b>69.146</b>	<b>77%</b>	<b>12.898</b>	<b>14%</b>	<b>7.657</b>	<b>9%</b>	<b>1.976</b>

DOP ALANLARI	ALANLAR M2	%	HMAX	EMSA DEĞERLERİ	TOPLAM EMSAL ALANLARI (M2)
PARK	90.636	29,03%			
DİNİ TESİS	3.989	1,28%	2 kat	0,7	2.792
AMAÇLI	4.494	1,44%	3 kat	0,7	3.146
İLKOKUL	6.139	1,97%	3 kat	0,7	4.297
ORTA ÖĞRETİM	7.400	2,37%	3 kat	0,7	5.180
İSE	7.897	2,50%	3 kat	0,7	5.465
DOP İMAR YOLLARI (HARİÇ)	120.465	38,58%			<b>20.880</b>
YOL-KALDIRIM	39.953	12,80%			
DOP İMAR YOLLARI (DAHİL)	<b>160.418</b>	<b>51,38%</b>			

KOP ALANLARI	ALANLAR M2	%	HMAX	EMSA DEĞERLERİ	TOPLAM EMSAL ALANLARI (M2)
SOSYO KÜLTÜREL TESİS	3.959	1,27%	3 kat	0,7	2.771
İDARİ TESİS	5.661	1,81%	3 kat	0,7	3.963
SAĞLIK TESİSİ	8.182	2,62%	3 kat	0,7	5.727
	<b>17.802</b>	<b>5,70%</b>			<b>12.461</b>
<b>TOPLAM ARSA ALANI M2</b>	<b>312.228</b>	<b>100,00%</b>			<b>123.042</b>

TOPLAM KONUT ALANLARI ÖNERİ NÜFUS		1.976
HANE SAYISI (HANE)	HALKI BÜYÜKLÜĞÜ (E.1 KİŞİ / TUİK)	637
KİŞİBAŞI TOPLAM YEŞİL ALAN M2		46
KONUT TOPLAM EMSAL ALANI		69.146
KİŞİ BAŞI M2 DEĞERİ		35
ORTALAMA DAİRE NET M2		108,5
KONUT TOPLAM SATIŞ ALAN M2		86.432
ORTALAMA DAİRE BRÜT M2		136
TİCARİT EMSAL		12.898
TİCARİ ÜNİTE BİRİM SAYISI		161
TİCARİ ÜNİTE ORTALAMA M2		80

  

KONUT TİPİ DAĞILIM TABLOSU			
DAİRE TİPİ	FAYDALI ALAN m²	ADET	% ORANI
1+1 TİP 1	75	7	1,1%
1+1 TİP 2	65	64	10,0%
2+1	120	160	25,1%
3+1	150	356	60,6%
4+1	180	27	4,2%
<b>TOPLAM</b>		<b>637</b>	<b>100,00%</b>