

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, FABRİKALAR
MAHALLESİ 8769 ADA 2 VE 3 PARSELLER 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

ÇALIŞMA GURUBU
BURAK GÜNAYDIN - ŞEHİR PLANCISI
TALYA UTKU - ŞEHİR PLANCISI
BERRİN VURAL - ŞEHİR PLANCISI
MEHTAP ÇELİK - ŞEHİR PLANCISI
ELİF BÜŞRA UYGUN- ŞEHİR PLANCISI

2023

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, FABRİKALAR MAHALLESİ, 8769 ADA 2 VE 3 PARSELLERE İLİŞKİN MİLLET BAHÇESİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi sınırları kapsamında O25-A-09-C-1-D ve O25-A-09-D-2-C nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftalarında yer alan 8769 ada 2 ve 3 numaralı parselleri kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan 144.037 m² büyüklüğe sahiptir. Çalışma alanının batısından geçen Namık Kemal Caddesi şehir merkezine bağlanan ana aks konumunda olup doğusunda Necip Nugay Caddesi ile Çevre Yoluna bağlanmaktadır. Çalışma Alanı Eski Pil Fabrikası Alanı olup güneyinde Dokuma Park Alanı bulunmaktadır. (Bkz: Resim 1)



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu alanda kalan; 134,347 m² büyüklüğe sahip, arsa vasfındaki, 8769 ada 2 ve 3 parsellerin mülkiyeti Makine ve Kimya Endüstrisine ait olup Kepez Belediyesine tahsisi yapılmıştır. 8769 ada 2 parselde yer alan Pil Fabrikası, Kauçuk Fabrikası, Sosyal Tesis (Lokal), İdari Bina, Yemekhane, Kreş, Yönetici Lojmanları ve Sinema yapısı 29.09.2021 tarih ve 12804 sayılı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak belirlenmiş ve tapuya beyan edilmiştir.



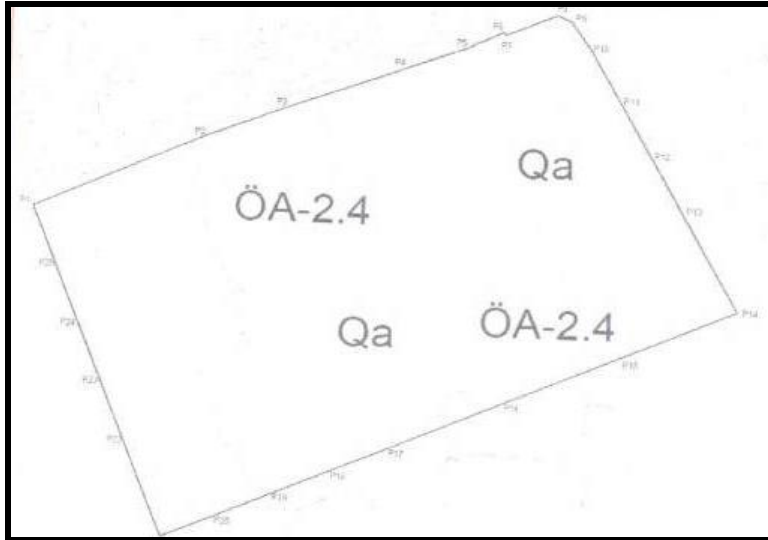
Resim 2: Mülkiyet Durumu Haritası

3. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

Plan değişikliğine konu alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Antalya İl Müdürlüğü tarafından 28.12.2022 tarihinde onaylanan Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi, 8769 ada 2 ve 3 parsellerin 1/1000 ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.4. (ÖA_2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.



Resim 3: Jeolojik ve jeoteknik etüt raporu kapak ve onay sayfaları



Resim 4: Yeleşime Uygunluk Haritası

Bu alanlarda;

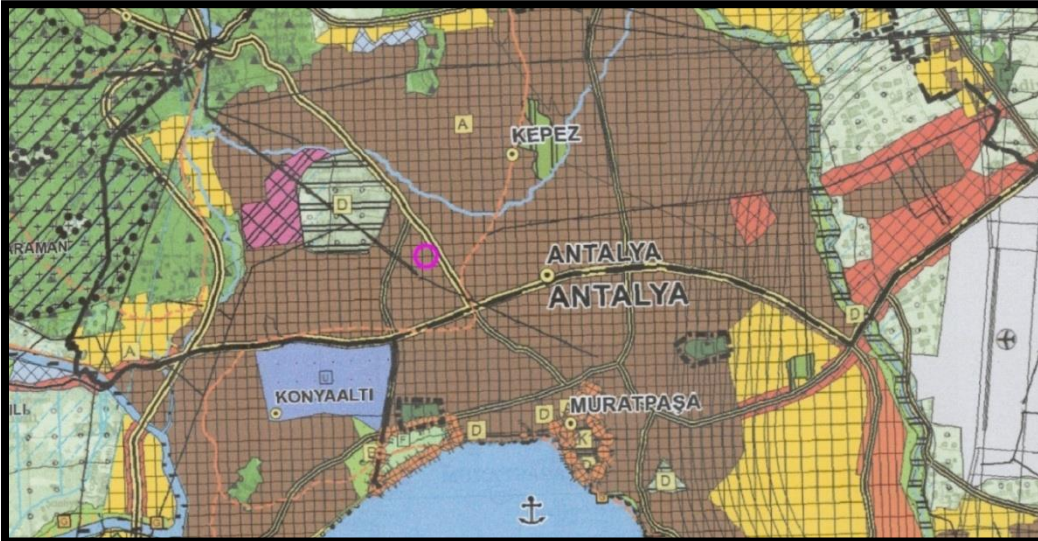
- Yapı temel tipi belirlenmeden önce yapı temel alanında detaylı zemin etüt çalışmaları yapılmalıdır.

- Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak ve taşıma kapasitesi yüksek jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.
- Zemin etüt raporlarının hazırlanması esnasında yapılacak olan Jeofizik ve sondaj çalışmaları ile bina temel taban seviyesi altında yer alan karstik boşluklar tespit edilerek gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yüzey sularını zeminde deformasyonlara sebebiyet vermemesi için, yüzey sularının ve atık suların yapı temeline ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri yapılarak, zeminin doğal mukavemetinin korunması sağlanmalıdır. Yapı temeli bohçalama olarak adlandırılan sistem ile de yer altı ve yerüstü sularından tecrit edilmelidir.
- Çevrede yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan, kazı işlemi yapılmasına müsaade edilmemelidir.
- Yapılaşma sırasında yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, şev yenilemelerine karşı tekniğine uygun istinat duvaraları projelendirilme ve uygulanmalıdır.
- Yapılacak her türlü yapı için “Türkiye bina Deprem yönetmeliği 2018(TBDY-2018) esaslarına titizlikle uyulmalıdır. Ayrıca 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren yeni deprem yönetmeliğindeki esasların tamamına uyulduktan sonra, yukarıda belirtilen önlemlerin dışında; yapımı projelendirilen yapıların önemine göre proje müellifi tarafından ihtiyaç duyulan her türlü mühendislik tedbirleri uygulanmalıdır.
- Yapılacak olan her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
- Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü yapılmalıdır.

Planlama alanına ilişkin Jeolojik Etüt Raporunda belirtilen; su baskın riskine karşı gerekli önlemlerin alınması için DSİ’den güncel kurum görüşü alınmış olup temin edilen kurum görüşü raporun ekindeki CD de mevcuttur.

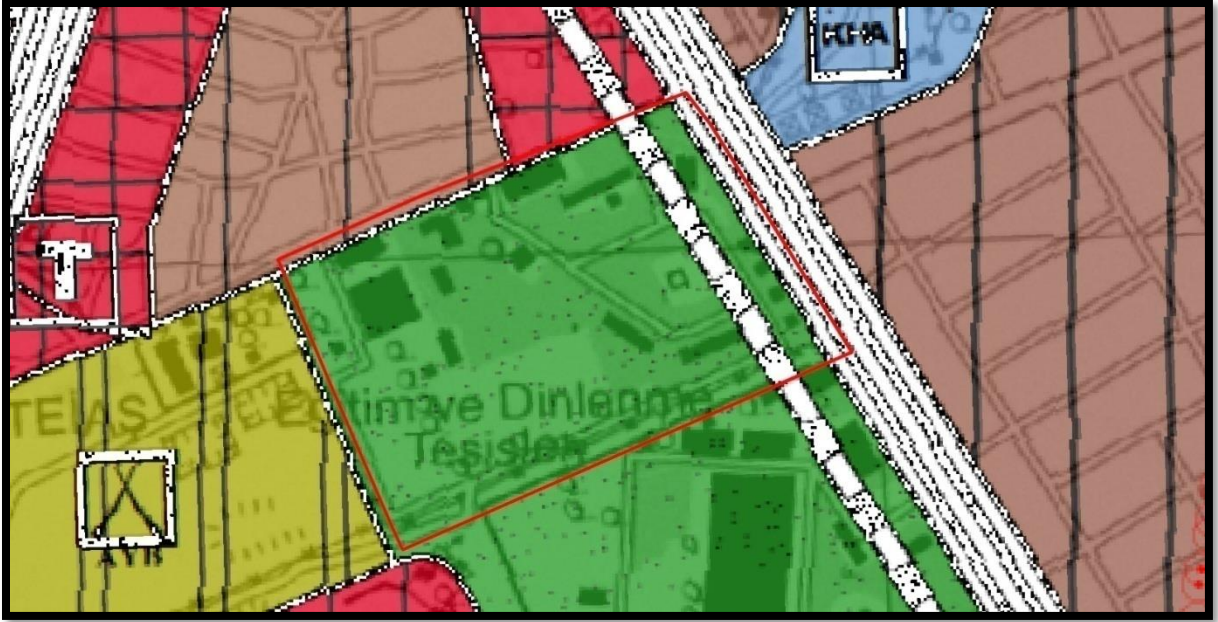
4. PLANLAMA ALANININ MERİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı, yürürlükteki Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kalmaktadır.



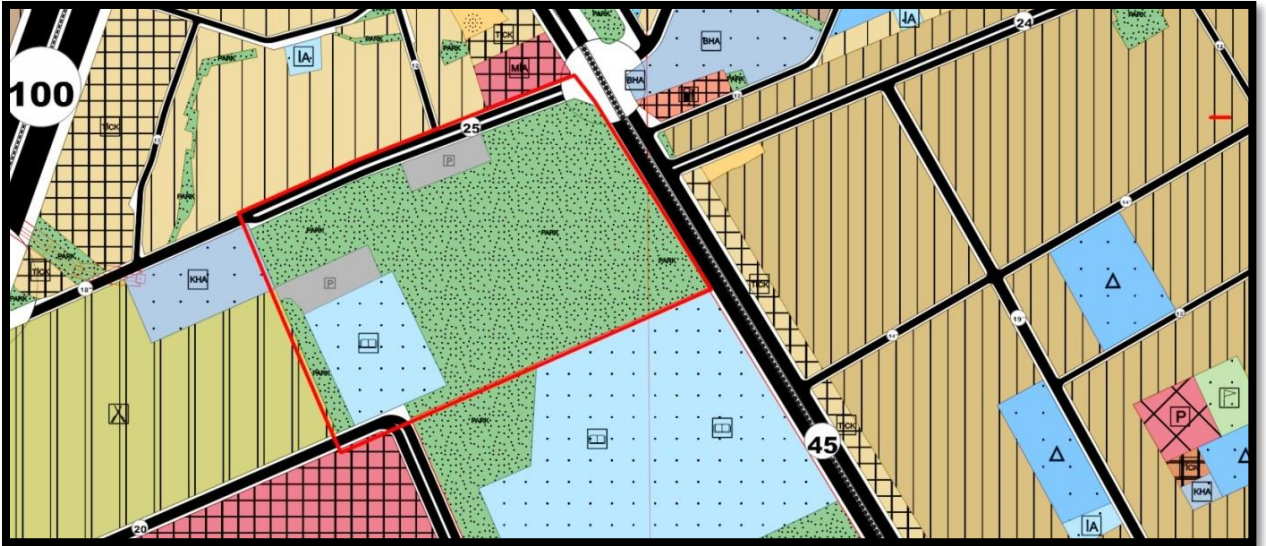
Resim 5: 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Park ve Yeşil Alan olarak planlıdır.



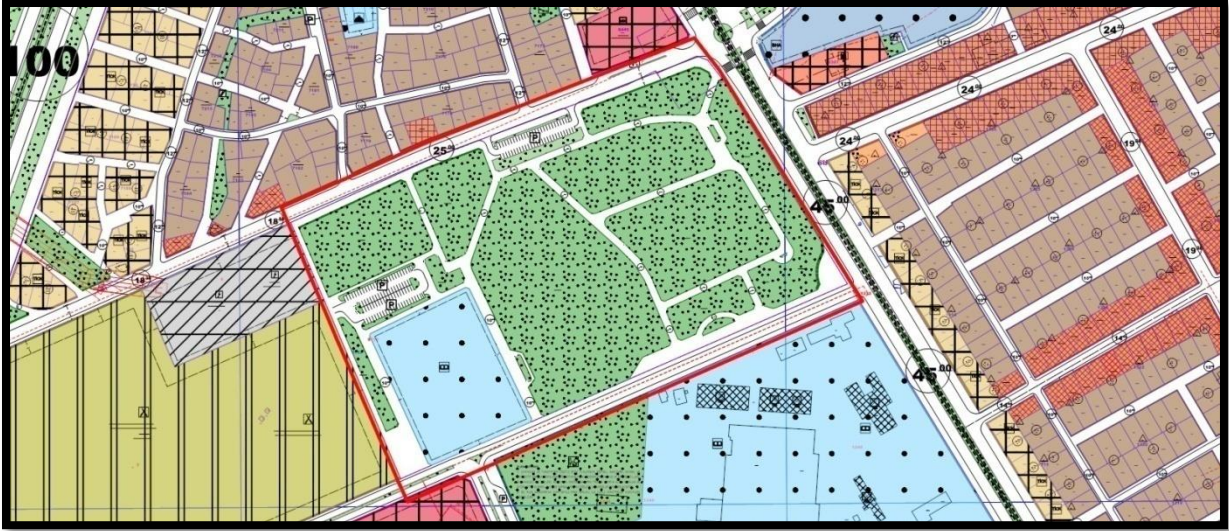
Resim 6: 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Park ve Yeşil Alan, Kardeş Kentler Kültür Evleri ve otopark alanı olarak planlı alanları kapsamaktadır.



Resim 7: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanı, Kardeş Kentler Kültür Evleri ve otopark alanı olarak planlı alanları kapsamaktadır.



Resim 8: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi, 2769 ada 2 ve 3 parsellere ilişkin Millet Bahçesi amaçlı imar planları kapsamında temin edilen kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki olan CD içerisinde yer almaktadır.

6. ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi sınırlarında 8769 ada 2 parselde yer alan Pil Fabrikası Yerleşkesindeki yapıların tesciline ve Koruma alanı sınırının belirlenmesine ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 29.09.2021 tarih ve 12804 sayılı kararı bulunmaktadır.

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile 8769 ada 2 parselde yer alan Pil Fabrikası, Kauçuk Fabrikası, Sosyal Tesis (Lokal), İdari bina, Yemekhane, Kreş, Yönetici Lojmanları ve Sinema yapılarının 2863 sayılı Yasanın 7. Maddesi uyarınca “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescil edilmelerine, yapı gruplarının Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda “II. Grup Yapı” ve ekli harita ile belirlenen koruma alanının imar planına işlenerek bildirilmesine karar verilmiştir.

1/1

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:29.09.2021/351
Karar Tarihi ve No. :29.09.2021/12804

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi, mülkiyeti Makine Kimya ve Endüstri Kurumu Genel Müdürlüğüne ait, 8769 ada 2 parselde yer alan Pil Fabrikası yerleşkesindeki yapıların tesciline ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.09.2021 tarih ve 12778 sayılı kararı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 28.09.2021 tarih ve 964016 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi, mülkiyeti Makine Kimya ve Endüstri Kurumu Genel Müdürlüğüne ait, 8769 ada 2 parselde yer alan, Pil Fabrikası yerleşkesindeki Pil Fabrikası, Kauçuk Fabrikası, Sosyal Tesis (Lokal), İdari Bina, Yemekhane, Kış, Yönetici Lojmanları ve Sinema yapısına yönelik 2863 sayılı Yasa'nın 7. maddesi ile Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmeliğin 6. maddesi gereği ilgili Kurum görüşlerinin Kurul Müdürlüğünce istendiği, iletilen kurum görüşlerinin Kurulumuzun 17.09.2021 tarih ve 12778 sayılı kararıyla değerlendirildiği, söz konusu yapıların yerinde incelenmesi sonucu aynı yasanın 3. ve 6. maddeleri kapsamında kaldığının tespit edildiğine,

Buna göre Fabrikalar Mahallesi, 8769 ada 2 parselde yer alan Pil Fabrikası, Kauçuk Fabrikası, Sosyal Tesis (Lokal), İdari Bina, Yemekhane, Kış, Yönetici Lojmanları ve Sinema yapılarının Antalya'daki sanayileşme döneminin tarihsel, teknolojik, sosyal, mimari ve bilimsel değerlerini yansıtan nadir yapılardan olmaları nedeniyle 2863 sayılı Yasa'nın 7. maddesi uyarınca "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescil edilmelerine (11 adet), yapı gruplarının Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda "II. Grup Yapı", koruma alanının kararımız eki 1/5000 ölçekli paftada gösterildiği şekilde belirlenmesine, tescilli yapılar ile koruma alanı sınırının planlara işlenerek plan hükümleriyle birlikte Kurulumuza iletilmesine,

2863 sayılı Yasanın 8. maddesi uyarınca koruma alanı içinde Kurulumuzdan izin alınmadan herhangi bir uygulamada bulunulmamasına, ilgili kurumlara can ve mal güvenliğinin sağlanması yönünde gerekli tedbirlerin alınmasına, yapıların esaslı onarımına yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon projelerinin hazırlanarak Kurulumuza sunulmasına karar verildi.

BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA



BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

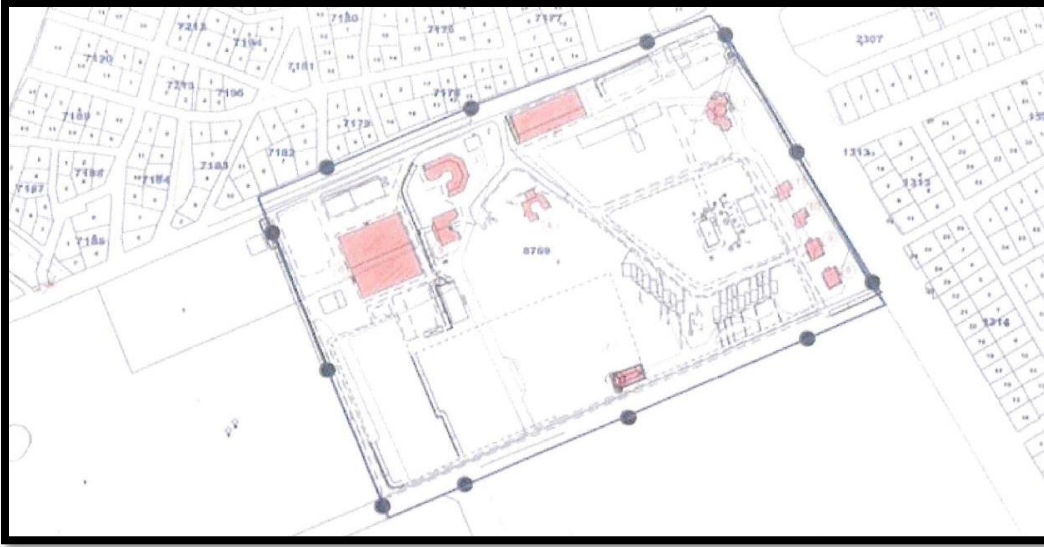
Üye
İbrahim ÖNER
İMZA

Üye
Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye
Yaşar PARLAYÜKSEL
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Burak GÜNAYDIN
Kepez Bld. Tem.
İMZA

Resim 9: Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı



Resim 10: Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararının eki

7. ÖNERİ PLAN KARARLARI

Bölgenin kamusal alan niteliği çerçevesinde komşuluğundaki Dokuma Park Alanı kullanımlarıyla entegre olacak şekilde, atıl durumdaki Pil Fabrikası Alanının kamuya kazandırılarak, yapısal ve bitkisel unsurların bulunduğu ve bölgenin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgünlükte dinlenme ve eğlenme alanlarının bulunduğu estetik ve ekolojik değeri yüksek “Millet Bahçesi” olarak kullanılması amacıyla, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.09.2021 tarih ve 12804 sayılı kararında 8769 ada 2 parselde yer alan Pil Fabrikası, Kauçuk Fabrikası, Sosyal Tesis (Lokal), İdari Bina, Yemekhane, Kreş, Yönetici Lojmanları ve Sinema yapılarının “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescil edilmelerine yönelik kararına uygun olarak,

- M1 olarak tanımlanan Pil Fabrikası Binasının Sanayi Müzesi,
- S olarak tanımlanan Kauçuk Fabrikası Binasının Spor Tesisi,
- K1 olarak tanımlanan Lokal Binasının Kütüphane,
- K2 olarak tanımlanan Kreş Binasının Oyuncak Kütüphanesi,
- İ1 olarak tanımlanan İdari Bina'nın İdari Ofis Binası,
- A1 olarak tanımlanan Yemekhane Binasının Butik Müze ve Sergi Alanı,
- A2 olarak tanımlanan Yönetici Lojmanlarının Sanat ve Kültür Atölyeleri Binası,
- H olarak tanımlanan Yazlık Sinema yapısının Açık Hava Sineması kullanım kararları ile korunarak kullanılması önerilmiştir.

8769 ada 2 parsel içinde bulunan ve Koruma Kurulu Kararı ile korunması gereken yapılar grubunda olmayıp alan içinde yer alan ;

- D olarak tanımlanan Soğuk Hava Deposunun Depo,
- R olarak tanımlanan Atölye Binasının müze ve Millet Kiraathanesi,
- İ2 olarak tanımlanan Ofis binasının İdari Ofis Binası,
- M2 olarak tanımlanan Ambar Binasının Müze kullanım kararları ile korunarak kullanılması önerilmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Kardeş Kentler Kültür Evleri, otopark alanı ve park alanları düzenlenerek 133.649,57 m² alana sahip E=0,01 emsalli Yençok:2 katlı Millet Bahçesi kullanımı kararı getirildiği, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.09.2021 tarih ve 12804 sayılı kararına uygun olarak koruma alanı ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının imar planına işlendiği, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklar ve korunması planlanan yapılar için kullanım kararlarının belirlendiği ve kuzeydeki 25 m genişliğindeki taşıt yolu batıdan gelen 18.50 m genişliğindeki taşıt yolu izi korunarak 20 m olarak düzenlendiği ve güneyde Otopark Yönetmeliğine uygun olarak 2,5*4,5 m alana sahip

toplamda 150 araçlık yeni otopark alanı ayrıldığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
PARK ALANI	89283.99 m ²	-----
MİLLET BAHÇESİ	-----	133649.57 m ²
KÜLTÜREL TESİS	17288.49 m ²	-----
İMAR YOLLARI	37465.38 m ²	10388.29 m ²
TOPLAM	144037,86 m²	144037,86 m²
OTOPARK KAPASİTESİ	140 araç	150 araç

Tablo 1: Fonksiyon Dağılım Tablosu



Resim 11: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği