

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, FABRİKALAR MAHALLESİ, 8769
ADA 2 VE 3 PARSELLERE İLİŞKİN MİLLET BAHÇESİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME
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. MEVZUAT KAPSAMI

Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında, 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanun'un 12 maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa getirilen Ek Madde 8 kapsamında, plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılacağı, plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulması istenilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5(i) ve (k) maddelerinde, sosyal ve teknik altyapı alanları, bölgenin ihtiyaçlarına yönelik eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisleri, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlar artıma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları olarak ifade edilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. Maddede

- (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. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü asgari yürüme mesafelerine uyulur.
- (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 yapılabilir.” İfadelerine yer verilmiştir.

Yine aynı yönetmeliğin imar planı değişiklikleri başlıklı 26.5.(a) maddesinde, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılacağı ifade edilmiş, Standartlar başlıklı 11.(1) Maddesinde gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.” Hükmüne yer verilmiş, tablo değerleri de aşağıda gösterildiği şekilde belirlenmiştir.

EK-2

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)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500-3.000	0,50	1.500-3.000	0,60	1.500-3.000	0,63	2.000-4.000
	İlkokul	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,03	5.000-8.000
	Ortaokul	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,03	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		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	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000	2,03	2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi Olunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	10,00		10,00		10,00		10,00	
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	5,00		5,00		5,00		5,00	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri								
	Devlet Hastaneleri	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75		1,00		1,25		1,50	
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
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00		1,25		1,50		2,00	

AÇIKLAMALAR:

- Standartlara ilişkin alan hesabında; öncelikle varsa üst kademeli mekansal planlarda belirtilen ilçe projeksiyon nüfusunun yer aldığı veya kent bütününe yönelik nazım imar planında belirtilen ilçe projeksiyon nüfusunun bulunduğu nüfus grubundaki standartlara uyulur.
- Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bölünmüş ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir.
- Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi gündüzlü liseler kapsamındadır.
- Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Sosyal Bilimler Lisesi, Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi Güzel Sanatlar Lisesi ve Spor Lisesi yatılı liseler kapsamındadır.
- İş Uygulama Okulu, Mesleki Eğitim ve Rehberlik ve Araştırma Merkezleri özel eğitim, rehabilitasyon ve rehberlik merkezleri kapsamındadır.
- Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisleri olarak değerlendirilecektir.
- Toplum Sağlığı Merkezi, Acil Sağlık Merkezi, 112 Acil Sağlık Merkezi ve İstasyonları Basamak Sağlık Tesisleri içinde yer alır.
- İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisleri, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları, İmar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yasal rümler Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.
- İlçe sınırları dahilinde; komşuluk, mahalle, semt ölçeğinde veya kent bütünü ile yerleşme alanlarında açık ve yeşil alan standartları; çocuk bahçesi, oyun alanı, park meydan, semt spor alanı, botanik parkı, mesire yeri ve rekreasyon için 10 m²/kişi olarak uygulanacak olup, bu standardın uygulanmasında kamuya ait; düzenleme ortaklık payına tabi çocuk bahçesi, oyun alanı, park, meydan ve semt spor alanları oranı toplamı %75'in altına düşürülemez.
- İl bütününe olmak üzere; açık ve yeşil alanlar standardına hayvanat bahçesi, kent ormanı, ağaçlandırılacak alan, fuar-panayır-festival alanı ve hipodrom alanı için 5 m²/kişi ilave edilmek suretiyle açık ve yeşil alanlar standardı toplam 15 m²/kişi olarak hesap edilerek uygulanır. İmar planı değişikliklerinde bu kullanımların kaçınılmazı halinde eşdeğerlik a. anmaz, ancak bu kullanımlar, aynı açık ve yeşil alanları donatı grubu içindeki diğer kullanımlara dönüştürülebilir.
- 5306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmelğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır.
- Teknik altyapı alanlarının büyüklükleri ilgili idarelerce belirlenecektir.
- Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelleme, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmeliğin standartlarında belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir.

Şekil 1: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Büyüklükleri Tablosu.

4. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA ERİŞME ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanının batısından geçen Namık Kemal Caddesi şehir merkezine bağlanan ana aks konumunda olup doğusunda Necip Nugay Caddesi ile Çevre Yoluna bağlanmaktadır. Plan değişikliğine konu alan, şehir merkezine yakın konumda, tramvay ve taşıt yolu trafiğinin ana güzergahları üzerinde bulunmakta olup ulaşılabilirlik yönüyle sorunu bulunmamaktadır. Çalışma alanı Eski Pil Fabrikası Alanı olup güneyinde Dokuma Park Alanı bulunmaktadır.

5. 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 Tesis,
-K1 olarak tanımlanan Lokal Binasının Kütüphane,
-K2 olarak tanımlanan Kreş Binasının Oyuncak Kütüphanesi,
-İ1 olarak tanımlanan İdari Binanın 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 1: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

6. ALINAN KURUM GÖRÜŞLERİ

Açıklanan mevzuatlar kapsamında nüfus taşıma kapasitesine ilave artış getirmeyen, yukarıda açıklanan içerikte düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği işleminde kurum mevzuatı yönüyle sakınca bulunup bulunmadığı hakkında alınan kurum görüşlerinde;

AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM: söz konusu taşınmazlarda yapılan incelemeler neticesinde şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığını belirtmiştir.

ANTALYA SU VE ATIKSU İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ: 20.01.2023 tarih ve 105818 sayılı kurum görüşünde;

-“Su kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” ve Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğünün “Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği”nde belirtilen hükümlere uyulmalıdır.

-Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalı, sızdırmazlık tam olarak sağlanmalı ve kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır.

-Evsel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınmalı, ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltısuyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturulmaması sağlanmalıdır.

-Görüş sahasında Dokuma Parka giden içmesuyu abone hattımız bulunmaktadır. Yapılacak inşaa faaliyetlerde içmesuyu hattının korunması, zarar verilmemesi, zarar verilmesi durumunda ilk haline getirilmesi gerekmektedir.

-Görüş istenen taşınmazlar, DSİ Genel Müdürlüğü tarafından 28/12/2009 tarih ve 27446 sayılı Resmi Gazete’nin Çeşitli İlanlar kısmında yayımlanmış olan “Antalya Duraliler Kaynağı İçme Suyu Kuyuları Koruma Alanı İlan”ında verilen 1. Derece Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır.

Görüş istenilen taşınmazlarda, “Antalya Duraliler Kaynağı İçme Suyu Kuyuları Koruma Alanı İlanı” hükümleri ile 07/04/2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan “Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik”in ilgili maddelerine uyulması gerekmektedir.

Yukarıda bahsi geçen hususlara ve mevzuat hükümlerine uyulması, ayrıca tüm risklerin hassasiyetle değerlendirilmesi şartıyla, inceleme sahasında yapılacak olan çalışmanın uygun olduğu belirtilmiştir.

DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ: E-89404551-622.02-3155075 sayılı yazısında, plan değişikliğine konu alanda projelerinin bulunmadığını ve çalışmanın yapılmasında kurumlarınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

ENERYA: 27/12/2022 tarih ve AK/MAT-22220002003232 sayılı yazısında, imar planı değişikliği çalışmalarının yapılması planlanan bölgede doğalgaz hatlarının bulunmadığını belirtmiştir.

7. SONUÇ

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin getirdiği kullanım önerileri ile Dokum Park Alanındaki kullanımlarla entegre olarak kent ölçeğinde önemli bir sosyo-kültürel merkez olacağı görülmektedir. Mevcut imar planında bulunan Kardeş Kentler Kültür Evleri ve yaya yollarının kararının kaldırılarak uygulanabilir ve entegre bir kullanım alanı oluşturmak amacıyla Millet Bahçesi kararı getirilmiştir.

Çalışma alanının kuzey sınırında batıdan gelen 18.50 m genişliğindeki taşıt yolu izi korunarak 20 m olarak düzenlenerek taşıt yolları arasındaki genişlik farklılıkları düzenlenmiştir. Güneyde mevcut planda bulunan otopark alanlarının bir yere toplanarak düzenlendiği, Otopark Yönetmeliğine uygun olarak 2,5*4,5 m alana sahip toplamda 150 araçlık yeni otopark alanı ayrılmıştır.

Plan değişikliğine konu olan alanda, herhangi bir nüfus artışına yönelik karar getirilmediği, bölgenin kullanım kararları ile artacak ziyaretçi sayısının öngörülerek yol ve otopark düzenlemelerinin yapıldığı görülmektedir. Bütün bu yönleri ile Antalya İli, Fabrikalar Mahallesi, 8769 ada 2 ve 3 parsellere ilişkin millet bahçesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde alınan plan kararlarının teknik ve sosyal altyapı yönüyle bulunduğu bölgeye olumsuz etkisi bulunmadığı, alınan kurum görüşlerine, kurul kararına ve yasal çerçeveye uygun hazırlandığı tespit edilmiştir.