



ANTALYA KENT KONSEYİ ALTYAPI ÇALIŞMA GRUBU

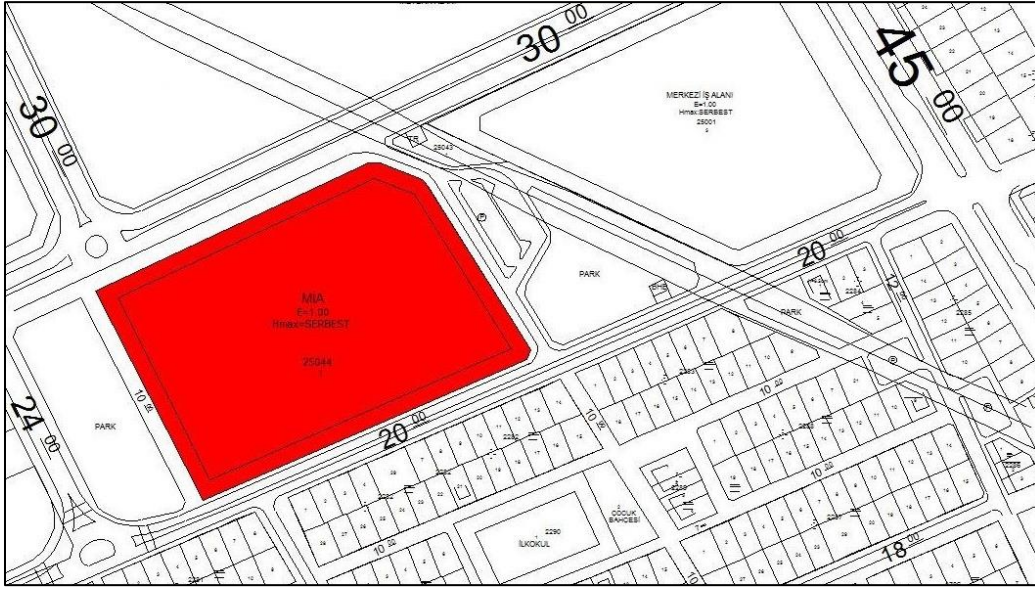
25044 ADA 1 PARSEL (KEPEZ) İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİNİN KENT ALT YAPISINA POTANSİYEL ETKİLERİNE İLİŞKİN RAPOR

25044 ADA 1 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

Üzerinde iki katlı bir AVM'nin bulunduğu ve mevcut planda E=1.00 yapılanma emsali ve H_{max} =SERBEST "Merkezi İş Alanı (MİA)" plan kararı bulunan Antalya Kepez İlçesi Fabrikalar Mahallesi 25044 Ada 1 Parsel (Şekil 1-2) için "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" kararı ve "1/25.000 ve Nazım 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Önerisi" hazırlanmış, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne sunulmuştur.



Şekil 1. Antalya Kepez İlçesi Fabrikalar Mahallesi 25044 Ada 1 Parsel



Şekil 2. Mevcut 1/1.000 Ölçekli İmar Planı

Söz konusu plan değişikliği önerisinin yapılma amacında; **“Anyasa'nın Eşitlik İlkesine”** aykırı, **“3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde”** yer almayan bir tanım olan hem **“Lüks Konut”** ibaresine yer verilmiştir.

Kepez ilçesi, Antalya'nın hızla gelişen bölgelerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Bölgedeki ticari ve sosyal olanakların artması, ulaşım ağlarının güçlenmesi ve şehir merkezine olan yakınlığı, Kepez'i cazip bir yaşam ve yatırım merkezi haline getirmektedir. Bu gelişimle birlikte, Kepez'de hem otel hem de lüks konut ihtiyacı giderek artmaktadır.

Otel İhtiyacı: Antalya, özellikle yaz aylarında yoğun turist çeken bir destinasyon olmasına rağmen, turizm faaliyetlerinin sadece sahil bölgeleriyle sınırlı kalmaması, şehir merkezine ve iç bölgelere de yayılmasıyla dikkat çekmektedir. Kepez, bu bağlamda stratejik bir konuma sahiptir. Özellikle havaalanına olan yakınlığı ve ulaşım kolaylığı, iş dünyasına ve turistik faaliyetlere hitap eden otel yatırımları için uygun bir zemin hazırlamaktadır. Bölgede son yıllarda artan turizm talebi ve büyük organizasyonlar, iş dünyasının ve turistlerin konaklama

Şekil 3. Plan değişikliği önerisinin yapılma amacı

Plan Değişikliği Açıklama Raporu'nda E=1.00 yapılanma emsaline göre 32.274 m² olan mevcut inşaat alanı, 35.501,40 m² yazılmış. Öneri inşaat alanının da 53.000 m² olarak belirtilmiş. Bu durumda hiçbir zorunluluk olmadığı ve hiçbir Sosyal ve Teknik Altyapı Alanında hiçbir iyileştirme yapılmadan mevcut emsalin 1,642 katı emsal önerilmiş olmaktadır. Üstelik 1999 yılı Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki 1,7 katsayısı kullanılarak yapılan hesap sonucunda yapılacak inşaat alanının 69.275 m² (E=2.15) olacağı öngörülmüştür. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki inşaat alanına dahil edilmeyen alanlar göz önüne (kapalı Otopark Alanı hariç) alınırsa gerçek emsal 3.00'ü geçecektir. Raporun yapılacaklarla ilgili tablosunda konut daire büyüklüğü için brüt 200 m² ifadesi yer almasına karşın, raporun bir başka yerinde (1+1, 2+1) rezidans dairelerden, satış ilanında da (2+1) dairelerden söz edilmektedir. Bunlardan anlaşıldığı üzere daire sayısının 208 (207,82) den, nüfusun da 657 (656,71) fazla olacağı anlaşılmaktadır.

Açıklamada parseldeki mevcut imar planındaki 10 metre olan çekme mesafelerinin Doğu ve Güney cephelerinde 5 metreye indirildiği belirtilmektedir. Yine açıklamada bu kadar yoğun yapılaşma için, “**Yol ve Rekreasyon Alanı**” için 7774 m² alan ayrılacağı belirtiliyor. Üç boyutlu görsellerden anlaşılacağı üzere bu alanların kamuya terk edilecek alanlar olmayacağı, parselin “**Vaziyet Planında Kütleler Arasındaki Yer Alacak Alanlar**” olacağı anlaşılmaktadır.

9.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TASLAĞI

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, plan değişikliğine konu Kepez İlçesi, Fabrikalar Mahallesi, 25044 ada 1 parselin fonksiyonu “Merkezi İş Alanı”ndan “Ticaret-Turizm-Konut Alanı” karma kullanımına ve Rekreasyon Alanı ve Yaya Yolu ve Bölgesi Alanına dönüştürülmüştür.

Söz konusu Ticaret Turizm Konut Alanında yapılaşma koşulları: Toplam İnşaat Alanı (TİA) 53000m², Bina Yüksekliği Yençok=15 Kat ve yapı yaklaşma mesafeleri; Kuzey ve Batı cephelerden 10 metre, Doğu ve Güney cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir. Söz konusu alan içerisinde Ulaşım yolları 5 metrelik yaya yolu ile sağlanmış ve gelecek nüfus için ayrılan Rekreasyon alanları planlanmıştır.

Yönetmeliğe göre, planlama konusu alanda turizm, ticaret ve yüksek standartlı konut projeleri yapılabileceği öngörülmektedir. Ancak plan meri plan hükümleri yönetmeliğin tanıdığı yapılaşma koşullarına izin vermemektedir. Bu kapsamda Üst Ölçek Alt plan uyumunu sağlamak, alan planlı alanlar yönetmeliği kararları ile de uyumlu olacak şekilde Ticaret-Turizm-Konut kullanımı Getirilmiştir. Ayrıca Alan gelecek olan nüfus için 7774 m² Rekreasyon Alanı ve Yol Alanı ayrılmıştır.

Şekil 4. Plan değişikliği önerisinde rekreasyon alanı ile ilgili bölüm

Kısacası “**İmar Planı Değişikliği Önerisi**” Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 5. Fıkrasındaki hükümlerine tamamen aykırıdır.

(Madde 26, Fıkra 5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

- a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.
- b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),

Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,

Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini ifade eder.

Aşağıdaki Tabloya ve Plan Değişikliği Açıklama Raporuna göre Asgari Otopark Sayısı; Konutlar için; 208 adet, 27.710 m² Ticari Kullanım Alanı için: 1.108 adet (Ortalama 1 Otopark/25 m² İnşaat Alanı), Toplam: 1.316 adet En Az Otopark sayısı çıkmaktadır.

Kullanım Çeşitleri	Otopark zorunluluğu
1- Meskenler	Her daire için
2- Ticari Amaçlı Binalar	
Dükkan, Mağaza, Banka	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 30 m ² için
Market, Süpermarket,	20 m ² için
Alışveriş Merkezi	35 m ² için
Büro Binaları	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 40 m ² için
Sauna ve Hamam	35 m ² için
3- Konaklama Tesisleri (İlgili mevzuatında aksi belirtilmediği durumda)	
Oteller (4 ve 5 yıldızlı için)	3 oda için (Emsale dahil alanı 10.000 m ² den fazla olanlarda ayrıca 1 adet yükleme boşaltma alanı avrılır)
4- Yeme, İçme, Eğlence Tesisleri	
Gece Kulübü	20 m ² için
Gazino	20 m ² için
Diskotek	20 m ² için
Düğün Salonu	20 m ² için
Birahane	20 m ² için
Bilardo Salonu, İnternet Cafe, Kahvehaneler	30 m ² için
Diğerlerinden Her Biri İçin	30 m ² için
Lokanta, Pastane, Fırın,	30 m ² için

Şekil 5. En az otopark ihtiyacı kriteri

Ancak Türkiye’de araç sahipliği giderek artmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) 27.01.2023 tarihli verilerinde; trafiğe kayıtlı olan en fazla aracın bulunduğu il İstanbul, bunu sırasıyla izleyen illerin Ankara, İzmir ve Antalya olduğu, Antalya’da da her iki kişiye trafiğe kayıtlı bir araç düştüğü belirtilmiştir. Bu veriyi göz önüne alırsak, yapılmak istenen yapılar için bulunan Otopark sayısının Antalya için çok az olduğu, en az bu değer yaklaşık iki katına yakın 2500 – 3000 araçlık Otopark Alanına gereksinim olduğu ortadadır. Otoparkı kullanacak araçlar dışında, gelenlerin bir kısmını bırakıp giden araçları da hesaba katmak gerekmektedir.

Tüm bu araç trafiğinin, zaten şu an bile trafik yoğunluğunun fazla olduğu çevre yolların, trafik yoğunluğu açısından olumsuz etkileyeceği kuşkusuzdur. Yalnız **“Yol”** değil, **“Elektrik, Su ve Kanalizasyon”** gibi diğer **“Teknik Alt Yapı”** sistemleri içinde büyük eksiklikler ortaya çıkacaktır.

SONUÇ

Antalya Kenti’nin 1980 yılında hazırlanan İmar Planındaki yoğunluk kararları sürekli arttırılmasına karşın **“Kentsel Sosyal ve Teknik Alt Yapı Alanlarında”** pek bir iyileştirme yapılmadığı gibi, aksine zaman zaman bu alanlar farklı kullanımlara dönüştürülmüştür.

Bu rapora konu olan imar planı değişikliği önerisi, öncelikli olarak bölgenin ulaşım alt yapısını yetersiz hale getirecek, diğer kentsel alt yapı unsurları için gereksiz kamusal kaynak kullanımına neden olacak bir öneri olup, 3194 sayılı İmar Kanunu’na ve eki Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 5. Fıkrasındaki hükümlerine **aykırı bir imar planı değişikliği önerisidir.**

ANTALYA KENT KONSEYİ ALTYAPI ÇALIŞMA GRUBU