



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.02.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MURATPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 142. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Topçular Mahallesi, 12579 ada 1 parselin Ticaret+Konut alanı, Konut Alanı ve Park alanından, Ticaret+Konut Alanı (TICK) olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Topçular Mahallesi, 12579 ada 1 parselin Ticaret+Konut alanı, Konut Alanı ve Park alanından, Ticaret+Konut Alanı (TICK) olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

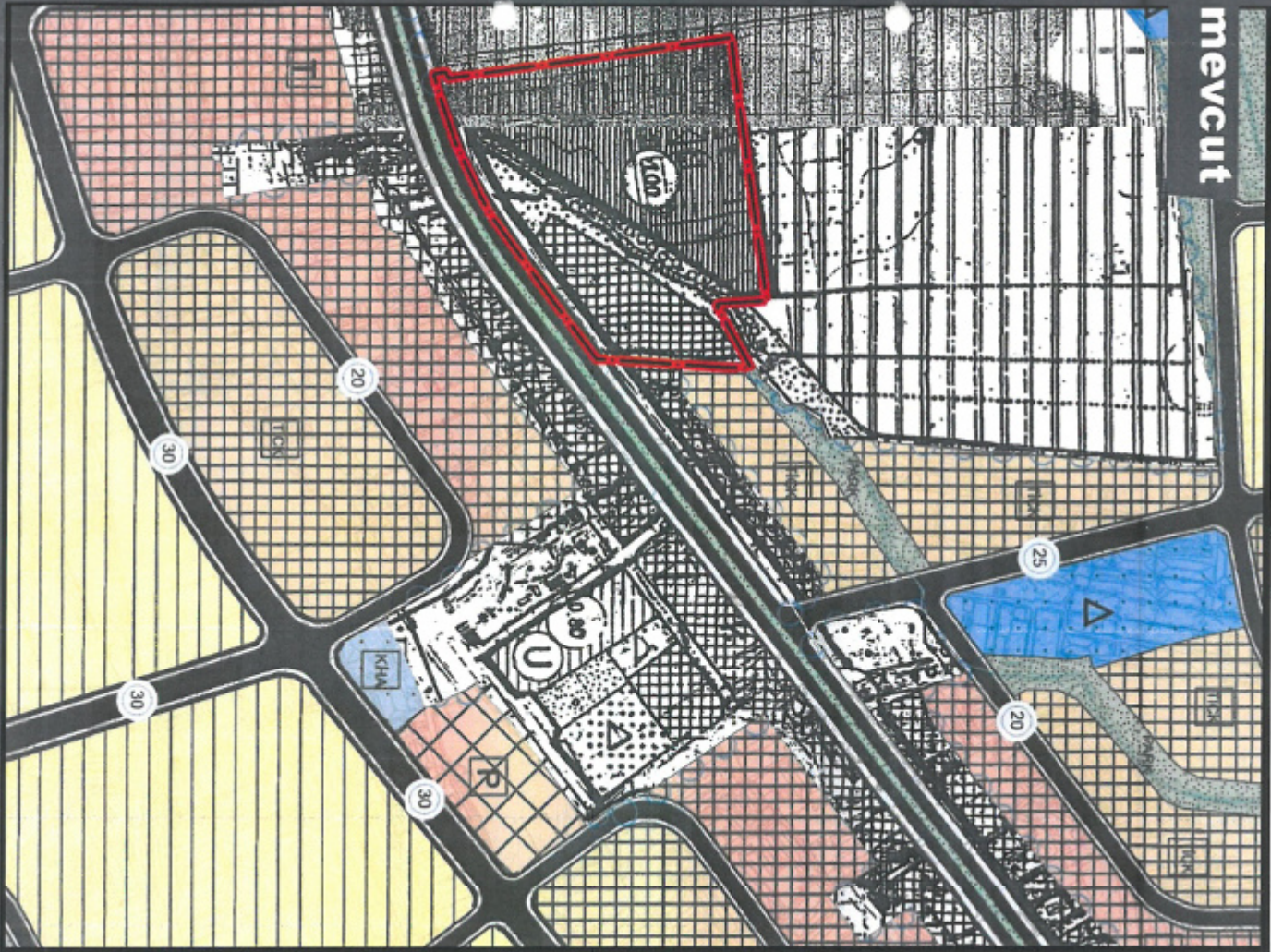
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

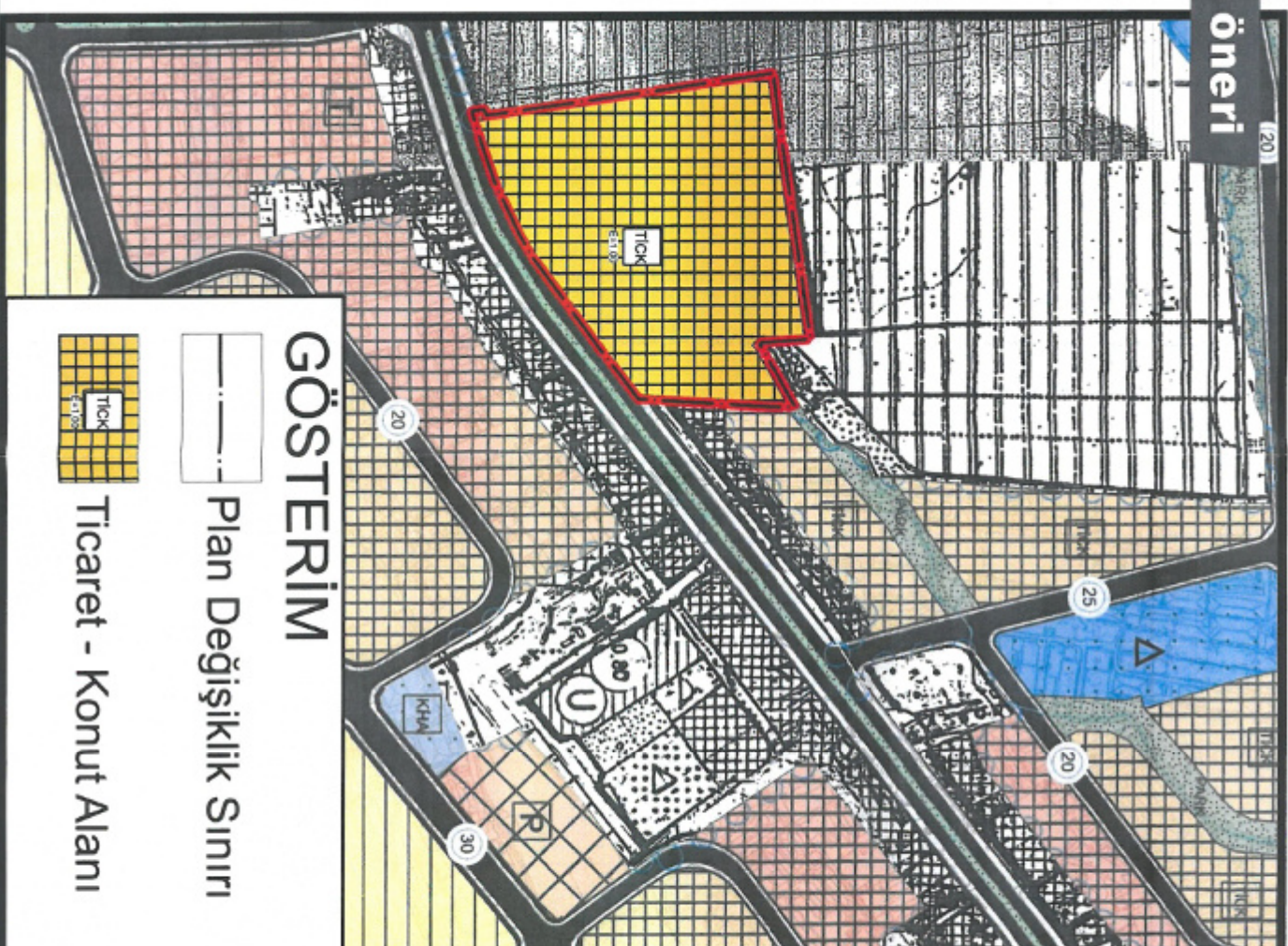
Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

**Muratpaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 12579 Ada 1 Parsele İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

mevcut

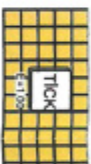


öneri



GÖSTERİM

Plan Değişiklik Sınırı



Ticaret - Konut Alanı

Plan Açıklama Raporu

MURATPAŞA İLÇESİ

**TOPÇULAR MAHALLESİ
12579 ADA 1 NOLU PARSELDE**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PAFTA NO: O25-B-11-A**



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	3
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	4
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	9
3.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP).....	9
3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP).....	9
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU	11
5. PLANLAMA KARARLARI.....	12

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Uzak.....	3
Şekil 2. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Yakın.....	3
Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.....	4
Şekil 4. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8
Şekil 5. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Parselin Konumu.....	9
Şekil 6. Onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP) Söz Konusu Parselin Konumu.	10
Şekil 7. Kadastral Durum Haritası.....	11
Şekil 8. Mevcut İmar Planı.	12
Şekil 9. Öneri İmar Planı.....	13
Şekil 10. Mevcut Öneri İmar Planı.....	14



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir), Muratpaşa İlçe Belediyesi, Topçular Mahallesi sınırları içerisinde **O25-B-11-A** nolu 1/5000 ölçekli imar planı paftalarına giren 12579 Ada, 1 Nolu Parselde yaklaşık 6.49 ha alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

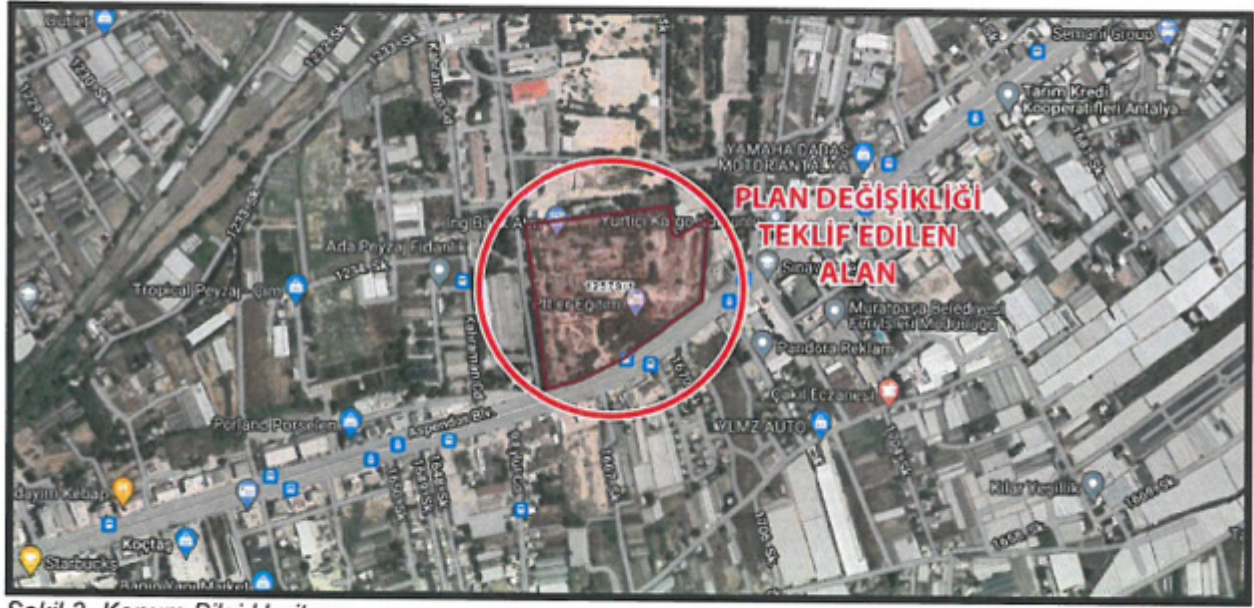


Şekil 1. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Uzak.



Şekil 2. Söz Konusu Parselin Bölge İçindeki Hava Fotoğrafı Yakın.





Şekil 3. Konum Bilgi Haritası.

Plan değişikliğine konu olan parsel, Topçular Mahallesi sınırları içerisinde, Güney cephesinde Aspendos Bulvarı üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde; Askeri Alan, Ticaret, Ticaret Konut, Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı kullanımları bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antbirlik (S.S. Antalya Pamuk ve Narenciye Tarım Satış Kooperatifleri Birliği Genel Müdürlüğü) Kooperatifi, kamusal bir işleyle kurulmuş olup; bölgemizde pamukçuluk olmak üzere diğer tarım dallarından farklılıklar yaratmak, çiftçiyi teşvik ederek bölgemizde pamuk üretimini arttırmak, çiftçinin ürünlerini iç ve dış piyasada yüksek fiyatlara pazarlanmasını sağlayarak sosyal ekonomik kalkınmalarına destek olmak, rekabet refleksini her zaman geliştirip güçlendirerek, birlik yapısıyla ülke ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 1952 yılında kurulmuştur. Bu amaç ve vizyonla hizmet ve yatırımları devam etmektedir.

ANTBİRLİK KURULUŞ HİKAYESİ

Tarıma gönül vermiş kent önderlerinin bir araya gelip aldıkları radikal kararlar 64 yıl önce kurulan Antbirlik; Antalya tarımının amiral gemisi oldu. İklere imza attı. Sosyal hizmetleriyle çığır açtı.

Kurulduğu tarihinden günümüze kadar esen Antbirlik rüzgârını, 1952 yılında tarıma gönül vermiş birkaç işadammın attığı adımlar, bugünkü kurumunun temelini oluşturur. Ana ilkesi pamuk ve narenciye olan Antbirlik, 64 yıldır piyasa bilgisini artırarak ticari ufkunu



genişletmiş ve gelecekteki gelişmeleri sezerek yeni atılımlar yapma noktasındadır. 21. Yüzyıla da yeni bir vizyonla giren Antbirlik kurumunun hedefi; ortaklarıyla birlikte teknoloji ve marka gücünü artırarak yaptığı her işte liderlik iddiasını sürdürmek, rekabet gücü olan işlerde yoğunlaşmış sağlıklı büyüme.

Antalya'nın ovaları 1950 yıllarında Devlet Su İşleri'nin (DSİ) tarım da kalkınma politikasıyla hayata geçirdiği projeleriyle suyla buluşunca bölgede başta pamuk olmak üzere tarım şaha kalktı. Her geçen yıl ilmik, ilmik ovalara örülen DSİ kanallarıyla (sulama kanalları) Antalya'nın bereketli toprakları suyla buluşturuldu. Ekin ekili çorak arazilerinde başta pamuk olmak üzere yaş sebze, narenciye gibi birçok tarımsal faaliyetler hız kazandı ve tarım çeşitliliği arttı. Pamuk, çiftçinin en çok ekip-biçtiği tarım ürünü olunca ve diğer tarım ürünlerinde yaşanan olumlu gelişmeler üzerine kentin önde gelenleri, üretilen pamuk-sebze ve meyve gibi ürününü daha yüksek kar oranlarında satmak, dış piyasa şartlarıyla rekabet edebilecek güce ulaşmak için, bir yapıya ihtiyaç duydu. Bunun içinde çiftçiyi, tarım kooperatifleri çatısı altında toplama kararı alındı. Bu radikal karara dönemin vekilleri, siyasetçileri ve yöneticileri de tam destek verince, Antalya tarımın başkenti olma yolunda hızla büyüdü.

KOOPERATİFLER

Tarım Satış Kooperatifleri ve Birlikleri; ülke tarımında büyük öneme sahip işletmeler olup ve bu kooperatifler ile birliklerin gelir düzeyi düşük, sermayeleri yetersiz çiftçilerin bir araya gelip oluşturduğu-bütünleşmeden kaynaklı ekonomik güç kazandıkları kurumlardır. Emeğe bağlı birleşmelerdir. Bu çatılar altında çiftçi sorunlarını birlikte çözme, ekonomik faaliyetleri maliyet fiyatına ve en kaliteli şekilde yapmak için işbirliği yapılmaktadır. Devlet yardımı olmadan, adil ilkelerle üretim, pazarlama, zararlardan korunma gibi amaçlarla kişilerin gönüllü birleşmesiyle kurulmuşlardır. Kooperatif ortakları, kooperatif işletmenin hem müşterisi hem de sahibidirler. Bu nedenle ortak-müşteri-patron kimliği kooperatif sayesinde aynı kişilerde toplanır. Ve kooperatiflerin bulunduğu bölgelerde çiftçinin geliri yükselir.

TARIMDA REFORM

Antalya'da tarıma gönül vermiş fedakar işadamlarının reform niteliğindeki kararların ilk adımı 24 Mayıs 1952 yılında; 156 sayılı Antalya Pamuk ve Narenciye Tarım Satış Kooperatifi'nin kurulmasıyla atıldı. Ardından 27 Mayıs 1952 tarihinde 158 sayılı Manavgat Pamuk ve Narenciye Satış Kooperatifi, 30 Mayıs 1952'de 160 sayılı Serik Pamuk ve Narenciye Satış Kooperatifi, 9 Haziran 1952 tarihinde 157 sayılı Finike Pamuk ve Narenciye Satış



Kooperatifi hayata geçirildi. Aynı dönemde 159 sayılı Alanya Pamuk, Narenciye ve Muz Tarım Satış Kooperatifleri kuruldu.

GÜÇ BİRLİĞİ

Antalyalı çiftçiyi 'ağa' ile 'tüccar' zihniyetinden kurtaran ve çiftçiler arasında güç birliğini sağlayan kooperatifleşme adımları, üst birlik oluşturup ülke tarımında söz sahibi olmak için bir işaret oldu. Çiftçiler kooperatiflere ortak yapıldı. Kurulan 5 kooperatifin yönetim kurul üyeleri ve başkanları tarıma gönül vermiş bölgenin kültürlü, saygın isimlerinden oluşturuldu. Çiftçi birleşmesi kooperatiflerle sınırlı kalmadı, üst birlik için hazırlıklar, çalışmalar, görüşmeler yapılarak hedef büyütüldü.

ANTALYA TARIMINDA MİLAT

1952 yılında atılan emin adımlar, alınan radikal kararlar ile Antalya tarımını ve çiftçi için bir milat oldu. 28 Temmuz 1952 tarihinde Antalya Kooperatifinden Hatem Adamer, Finike Kooperatifinden Veli Şekerci, Manavgat Kooperatifinden Dr. Asım Okur ile Hüseyin Öz, Alanya Kooperatifinden Fuat Salur-Zihni Açıklan ve Serik Kooperatifinden Mahmut Konuk'un bir araya gelmesiyle Antalya Pamuk Narenciye ve Muz Tarım Satış Kooperatifleri Birliği (Antbirlik) resmen hayata geçti.

ÇİFTÇİNİN TEK KAPISI

Antalya'da ki kooperatifleşme çabaları ile binlerce çiftçi Antbirlik çatısı altındaki kooperatiflere üye olarak birliğe ortak oldu. Çiftçinin ekim öncesi, hasat sonun her türlü tarım ve zirai ihtiyaçları ortağı olduğu birlik tarafından ucuz ve vadeli olarak temin edildi. Ürünleri daha karlı şartlarda pazarladı. Güven, itibar ve gücüyle giderek büyüyen Antbirlik bölge çiftçisinin tek kapısı olurken, ortak sayısı ve üretim kapasitesi ile ülkenin en önemli çiftçi kuruluşları arasında yer aldı. Kente ekonomik katkı sağlayan birlik işgücü ve imkanları ile şehrin lokomotif kurumu oldu.

KOOPERATİFLEŞMEYE DEVAM

Amaçlanan hedefe ulaşan Antbirlik yönetimin teşvikleriyle 1967 yılında 278 sayılı Kumluca Pamuk ve Narenciye Tarım Satış Kooperatifi kurulup birliğe dahil edilerek birliğe bağlı kooperatif sayısını 6'ya çıkardı. 1968 yılında 159 sayılı Alanya Pamuk, Narenciye ve Muz Tarım Satış Kooperatifi işgal konumunun değişmesi nedeniyle tasfiye edildi. Birliğe bağlı kooperatif sayısı tekrar 5'e düşerken, Antalya Pamuk Tarım Satış Kooperatifleri Birliği olarak isim değişikliğine gidildi. Ancak kısa adı Antbirlik olarak kaldı. Hızla büyüyen ve çiftçi ortak sayısı artan birlik bünyesine, 1974 yılında kurulan 754 sayılı Yeniköy Pamuk Tarım Satış



Kooperatifi ile 1977 yılında da kurulan 762 sayılı Kınık Pamuk Tarım Satış Kooperatifi katılınca birliğe bağlı kooperatif sayısı 7'ye çıktı.

AMİRAL GEMİ

Topçular'da basit çır-çır tezgahı ile faaliyete başlayıp sürekli büyüme kaydederek kent ekonomisinin ve kent tarımının amiral gemisi olan Antbirlik, 1992 yıllarında bölgedeki pamuk tarımının azalması nedeniyle Kumluca ve Finike Kooperatifleri kapatarak ortaklarını Kınık ve Yeniköy kooperatiflerine aktardı. Bünyesinde 5 kooperatif ile yoluna devam eden Antbirlik, 1993 yılında iştilal konusu Narenciye olan Antalyabirlik ile birleşip büyüme sürdürdü.

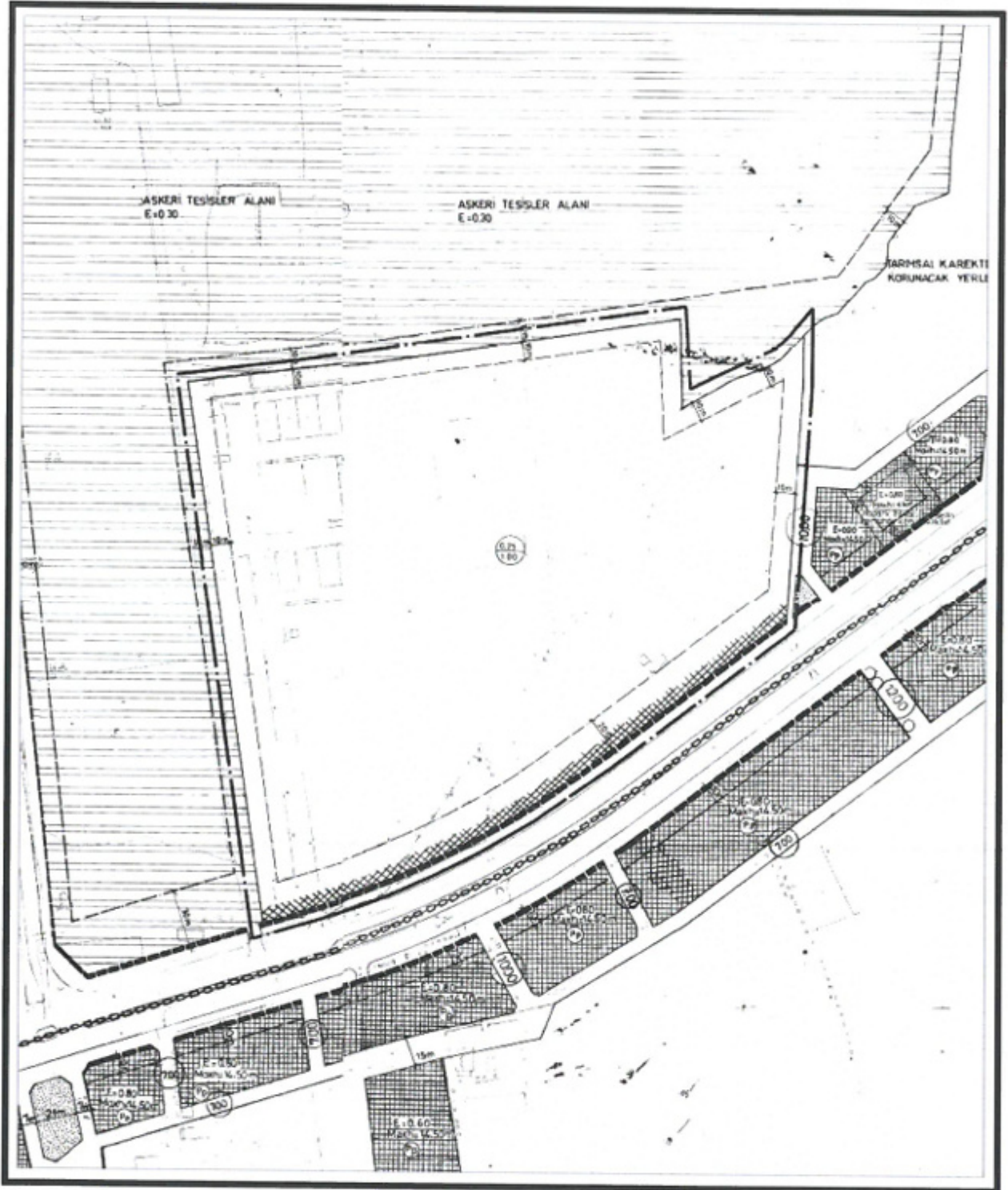
Söz konusu alan; Muratpaşa İlçesi, Topçular Mahallesi sınırları içerisinde, 12579 Ada 1 Nolu Parsel üzerinde bulunmaktadır.

Bölgemizde pamukçuluk da olmak üzere diğer tarım dallarından farklılıklar yaratmak, çiftçiyi teşvik ederek bölgemizde pamuk üretimini arttırmak, çiftçinin ürünlerini iç ve dış piyasada yüksek fiyatlara pazarlanmasını sağlayarak sosyal ekonomik kalkınmalarına destek olmak, rekabet refleksini her zaman geliştirip güçlendirerek, Ülke ekonomisine katkı sağlamak için ve Tarıma teşvikin devam etmesi için,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı uyumsuzdur. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre İmar uygulaması da tamamlanmıştır(Şekil 4). 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Konut Alanı" olarak planlıdır ve plan notunda; "Bu alanlarda zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. İsteğe bağlı tek bağımsız bölüm ticaret kullanımı yapılabilir." İbaresini kullanılmaktadır. Bu hususta; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesinde belirtilen "her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır" ibaresinden dolayı, söz konusu parselde alt ölçekteki yapılaşma şartına uyulması için, söz konusu parselin tamamı Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenerek plan değişikliği amaçlanmıştır.

- Ülke ekonomisine katkı sağlamak
- Mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde arttırmak
- Farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi desteklemek
- İdeal alan büyüklüğü ve bütünlüğünü gözetmek
- Uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sifıra indiren model ve yöntemleri kullanmak suretiyle imar planı değişikliğine gidilmiştir.





Şekil 4. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.

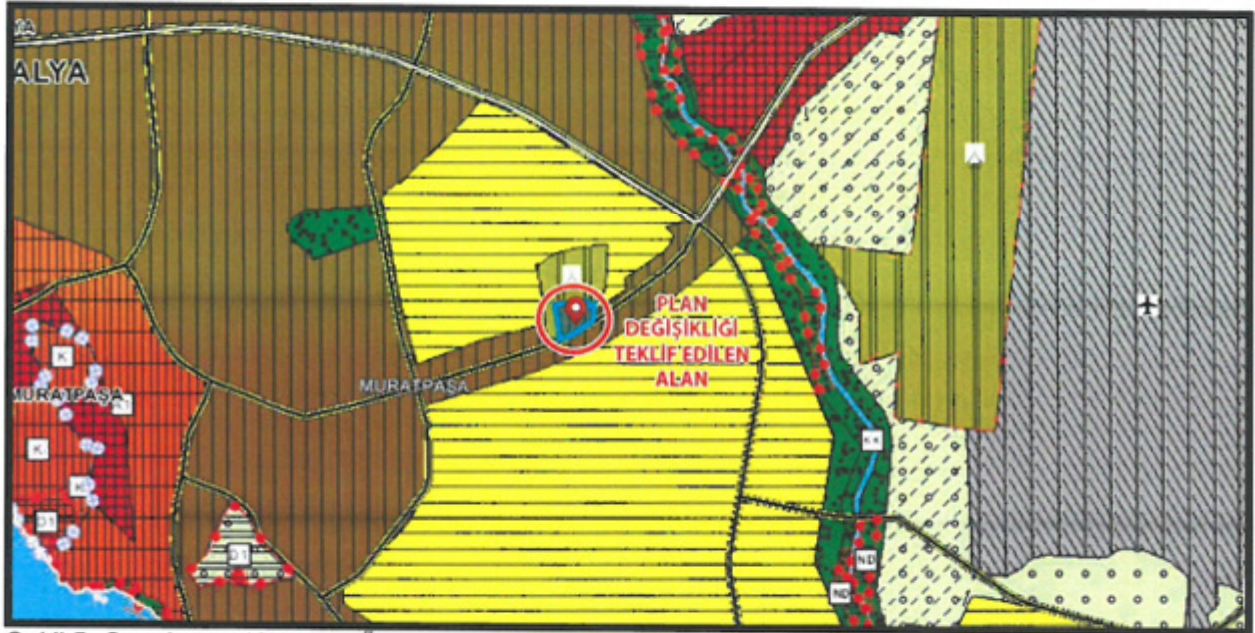


3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır.

Söz konusu parsel; Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, Kentsel Meskun (Yerleşik) alanda kalmaktadır.



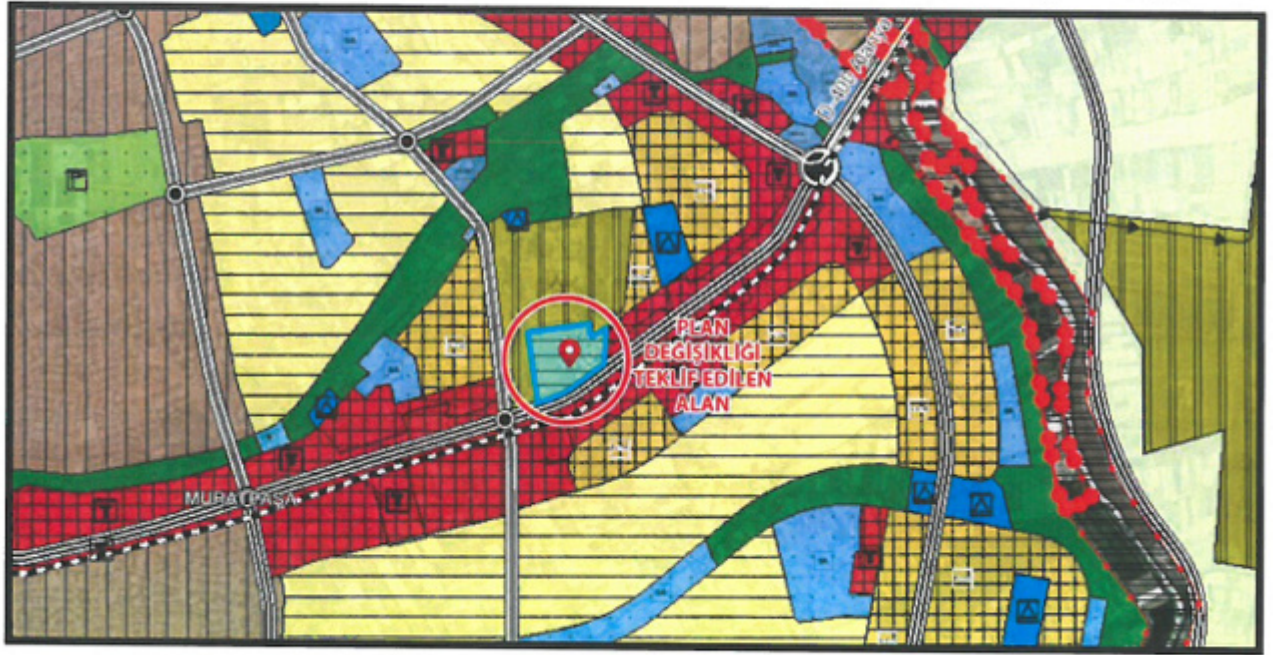
Şekil 5. Onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Söz Konusu Parselin Konumu.

3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile Onaylandı, 09/10/2017 – 844 sayılı Kararı ile Kesinleşti.

Söz konusu parsel; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Gelişme Yüksek (251-400 kişi/ha) alanda kalmaktadır. Alan Yoğunluğu ise; Gelişme Orta 1 (121-200 kişi/ha) yoğunluklu alanda kalmaktadır.

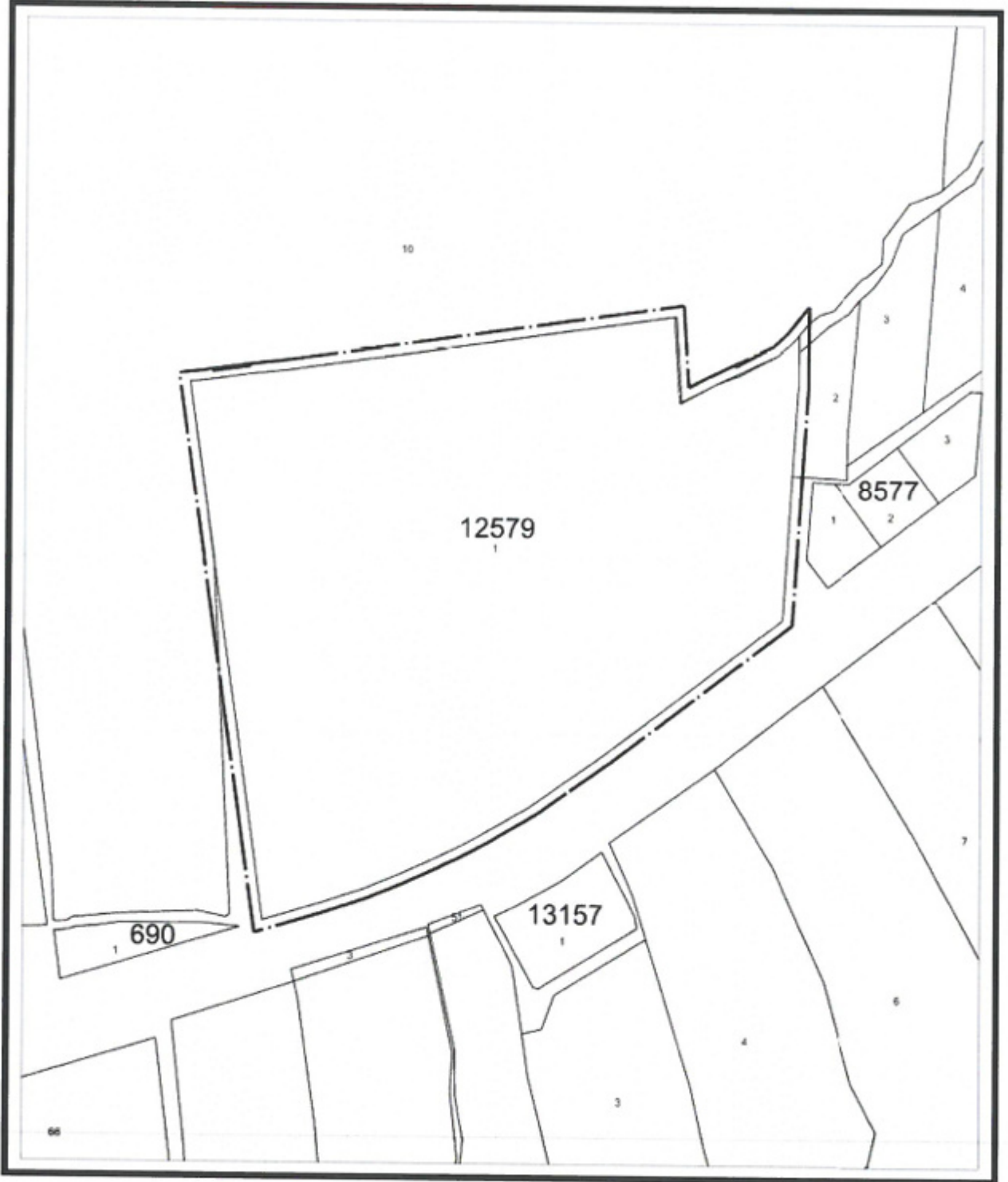




Şekil 6. Onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında (NİP) Söz Konusu Parselin Konumu.



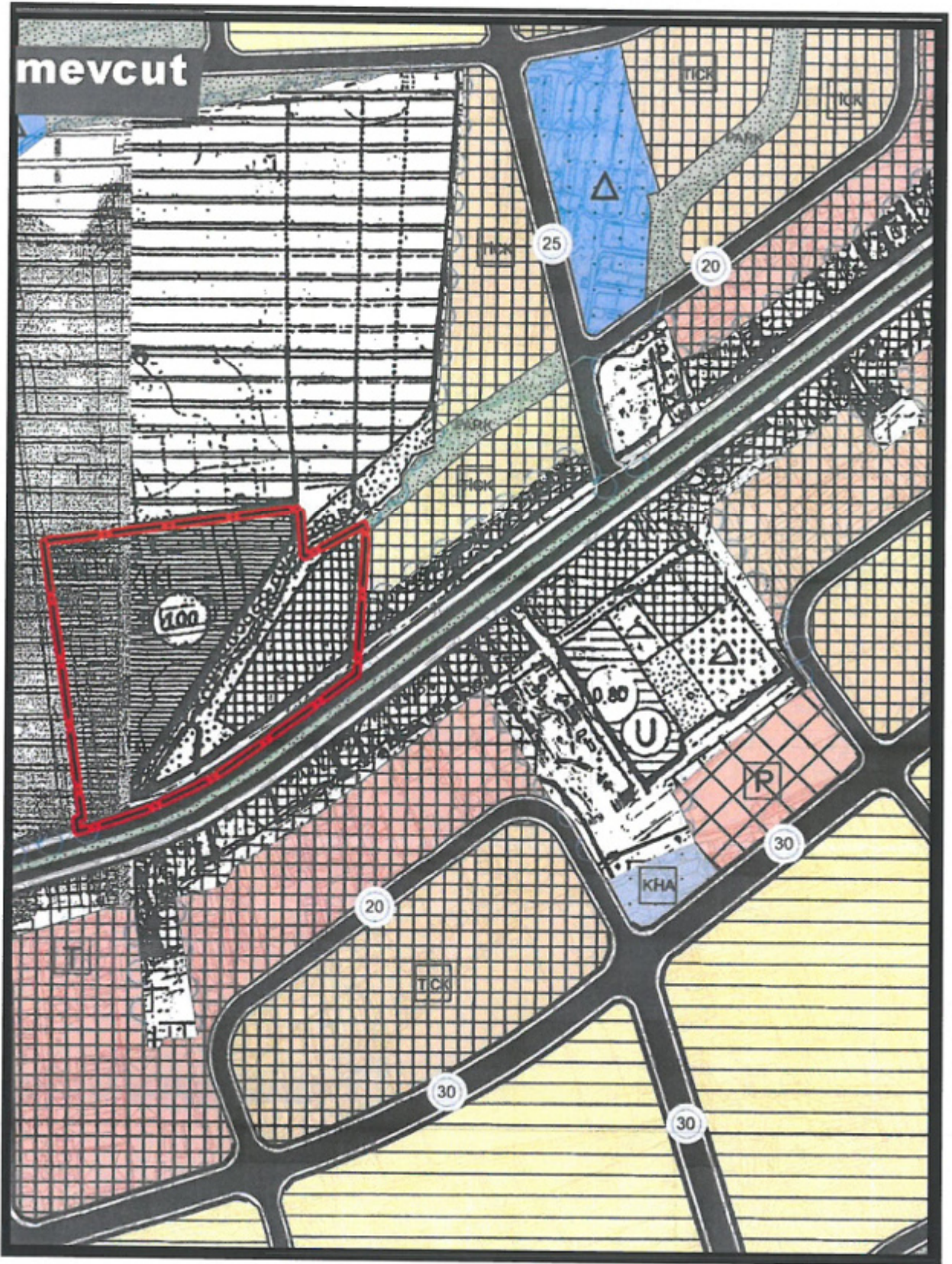
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



Şekil 7. Kadastral Durum Haritası.



5. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 8. Mevcut İmar Planı.

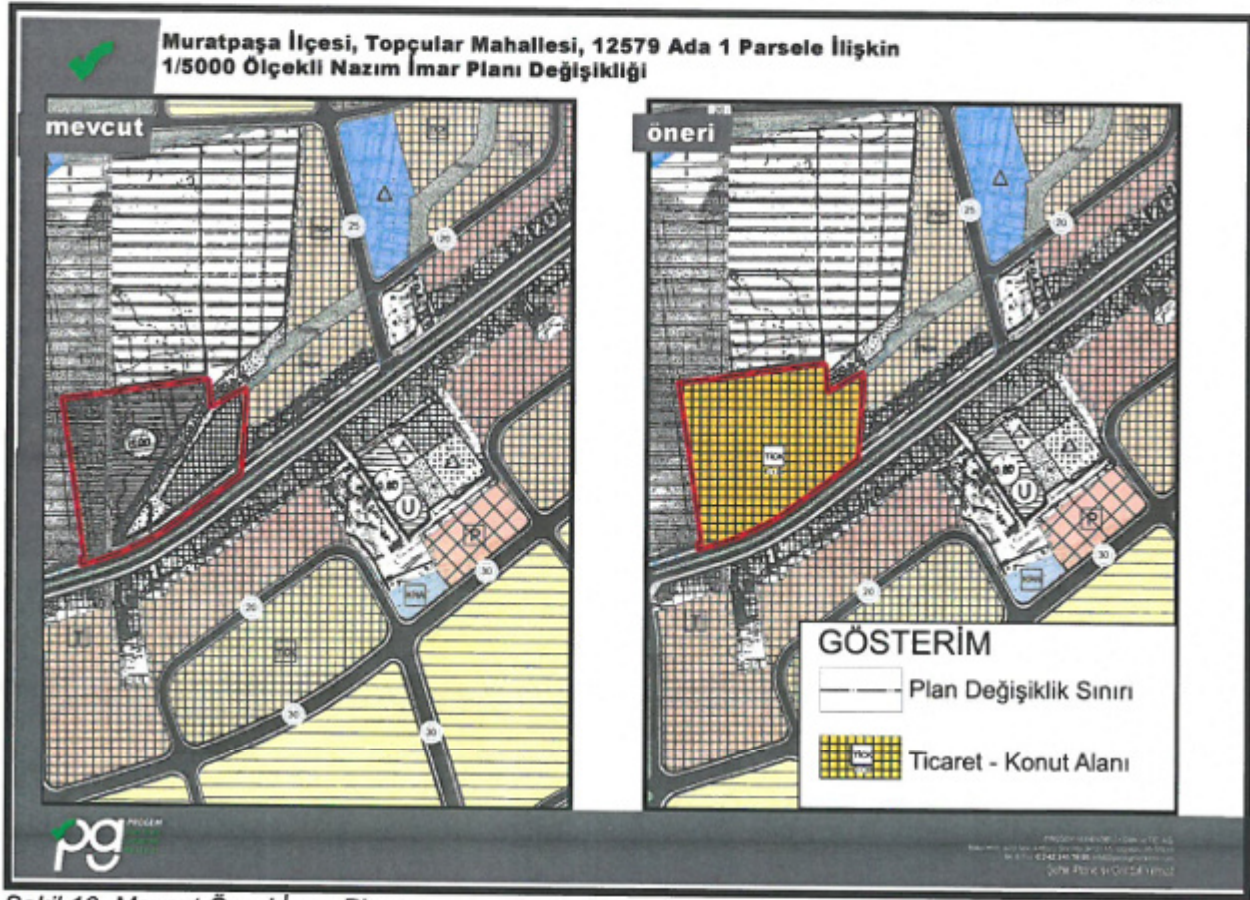


Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alan; Ticaret – Konut Alanı, Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlıdır. Öneri İmar Planında söz konusu alan; Ticaret – Konut Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 9. Öneri İmar Planı.





Şekil 10. Mevcut Öneri İmar Planı.

Söz konusu alan; Muratpaşa İlçesi, Topçular Mahallesi sınırları içerisinde, 12579 Ada 1 Nolu Parsel üzerinde bulunmaktadır.

Bölgemizde pamukçuluk da olmak üzere diğer tarım dallarından farklılıklar yaratmak, çiftçiyi teşvik ederek bölgemizde pamuk üretimini arttırmak, çiftçinin ürünlerini iç ve dış piyasada yüksek fiyatlara pazarlanmasını sağlayarak sosyal ekonomik kalkınmalarına destek olmak, rekabet refleksini her zaman geliştirip güçlendirerek, Ülke ekonomisine katkı sağlamak için ve Tarıma teşvikin devam etmesi için,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı uyumsuzdur. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre İmar uygulaması da tamamlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Konut Alanı" olarak planlıdır ve plan notunda; "Bu alanlarda zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. İsteğe bağlı tek bağımsız bölüm ticaret kullanımı yapılabilir." İbaresini kullanılmaktadır. Bu hususta; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesinde belirtilen "her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır" ibaresinden dolayı, söz konusu parselde alt ölçekteki yapılaşma şartına uyulması için, söz konusu parselin tamamı Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenerek plan değişikliğine gidilmiştir.



- Ülke ekonomisine katkı sağlamak
- Mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artırmak
- Farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi desteklemek
- İdeal alan büyüklüğü ve bütünlüğünü gözetmek
- Uygulamaların finansmanında kamu ve kullanıcı harcamalarını sıfıra indiren model ve yöntemleri kullanmak suretiyle imar planı değişikliğine gidilmiştir.

Plan Notu: Ticaret Konut kullanımı getirilen alanda, Konut kullanım alanı %90'ı geçemez.

Gürdal YILMAZ

Şehir Plancısı





T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Topçular Mahallesi
Ada/Parsel : 12579 ada 1 parsel
Ölçek : 1/5000

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Topçular Mahallesi, 12579 ada 1 parselin Ticaret alanı ve Konut Alanından (TİCK) Ticaret+Konut Alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 142. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Topçular Mahallesi, 12579 ada 1 parsel 6.49 hektar büyüklükte olup yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile yürürlükte bulunan nazım imar planında E:1.00 olan Konut Alanı Yol ve Ticaret Alanı kullanımlı 12579 ada 1 parselin tamamının (TİCK) Ticaret+Konut Alanına dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Plan raporunda "Ticaret + Konut kullanımı getirilen alanda Konut Kullanım alanı %90'ı geçemez" plan notunun eklendiği görülmektedir.

Parsel yürürlükte bulunun 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı planlı olup yüksek zemin katta 5,50m. kotunda zorunlu ticaret kullanımı bulunmaktadır. Plan açıklama raporunda 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları arasındaki uyumsuzluğu gidermek üzere plan değişikliği hazırlandığı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 07.02.2023

Merve BERKMEN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.