



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

Sayı : 90852262-301.03- **101149**

04 /12/2019

Konu: Demre İlçesi, Gökyazı Mah. 389 ada batısı NİP. Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Demre Belediyesi sınırları içerisinde, Gökyazı Mahallesi, 389 ada batısında bulunan konut ve park alanının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

.../12/2019

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

..../12/2019

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

.../12/2019

O. Başaran
Oktay BAŞARAN
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

Ekler: 1/5000 ölçekli NİP değişikliği, Plan açıklama raporu,



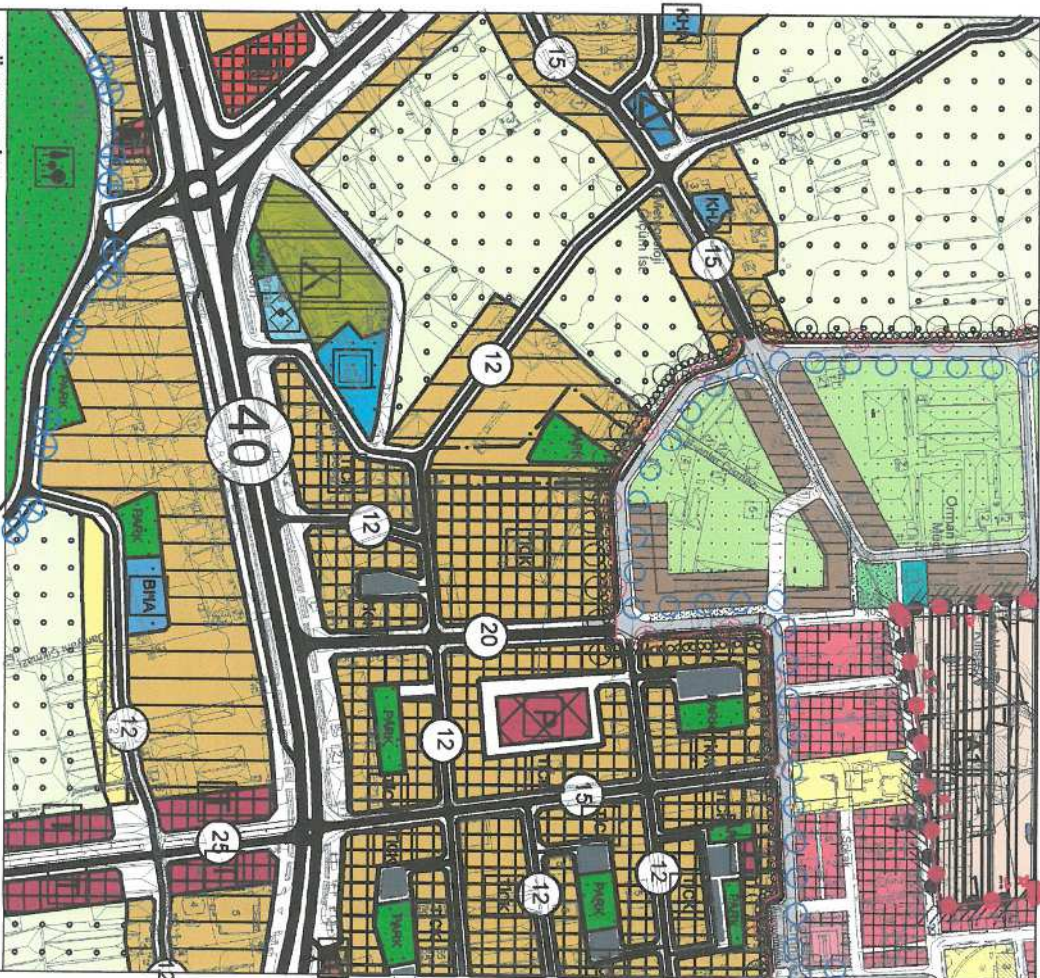
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (DEMRE) BELEDİYESİ

MAHALLE : GÖKYAZI

ADA/PARSEL : 389 ADA BATISI

PAFTA NO: P23-C-05-B

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

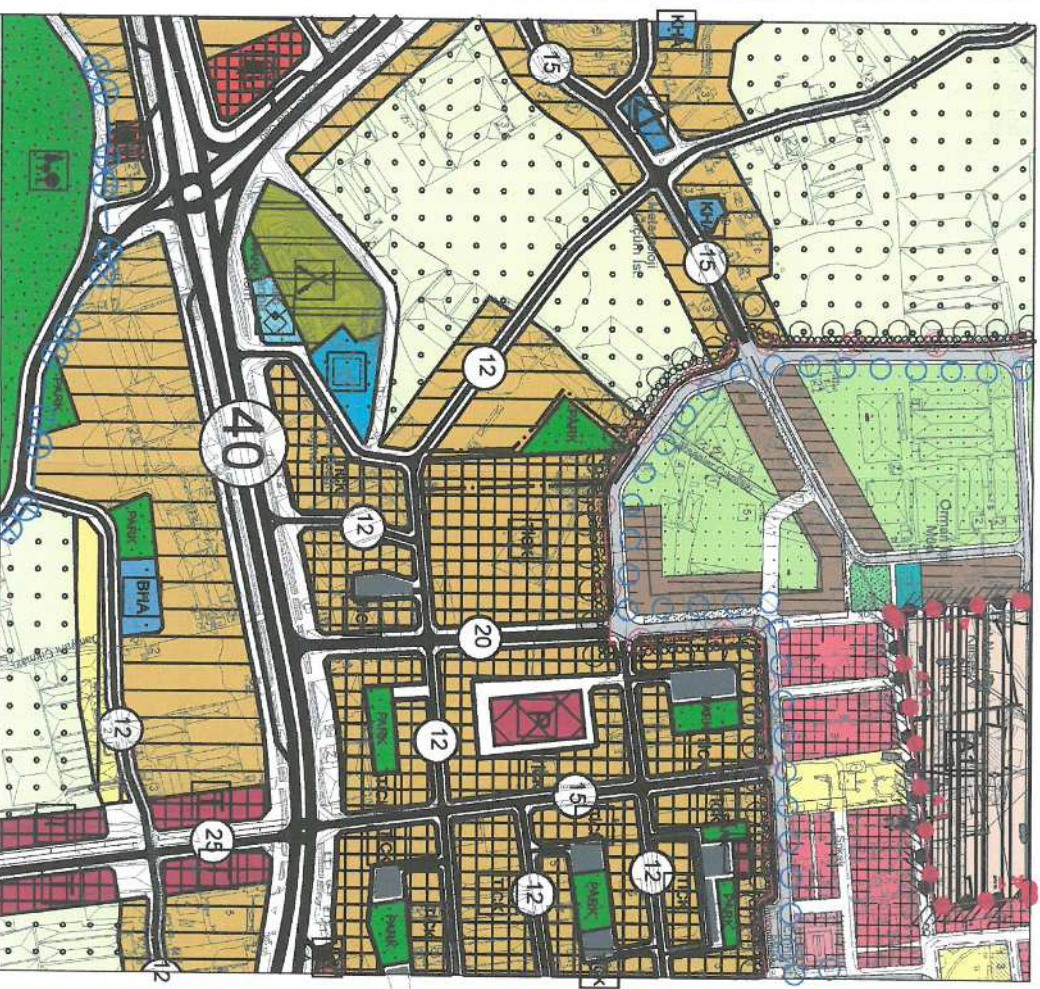
MEVCUT KONUT ALANI
ORTA YOĞUNLUKTA 151-300 kişi/ha (brüt)
(E=1.20, Yengeç=12.50 m)

TİCARET + KONUT ALANLARI

PARK VE YEŞİL ALAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MEVCUT KONUT ALANI
ORTA YOĞUNLUKTA 151-300 kişi/ha (brüt)
(E=1.20, Yengeç=12.50 m)

TİCARET + KONUT ALANLARI

PARK VE YEŞİL ALAN

ÖLÇEK: 1/5000

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (DEMRE) BELEDİYESİ

GÖKYAZI MAHALLESİ
389 ADA BATISI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANIN GENEL TANIMI

Antalya İli , Büyükşehir Belediyesi , Demre İlçesi , Gökyazı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 389 ada batısını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında P23-c-05-b nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE KADASTRAL DURUMU

Plan değişikliğine konu alan Demre Belediyesi, Gökyazı Mahallesi 389 ada batısını kapsamaktadır. Söz konusu alan Demre merkezinin ve ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bölgenin batısında ve St. Nicholas Kilisesinin güney-batısında yer almaktadır.

Demre Belediyesi, Gökyazı Mahallesi 389 adada daha önceki mevcut imar planlarına göre parselasyon işlemleri tamamlanmış , 1 ve 2 nolu parsellerde ruhsatlı yeni yapılar bulunmaktadır.



Resim 1: Planlama Alanına Konu Bölgenin Uzak Uydu Fotoğrafı

3. MEVCUT PLAN DURUMU

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

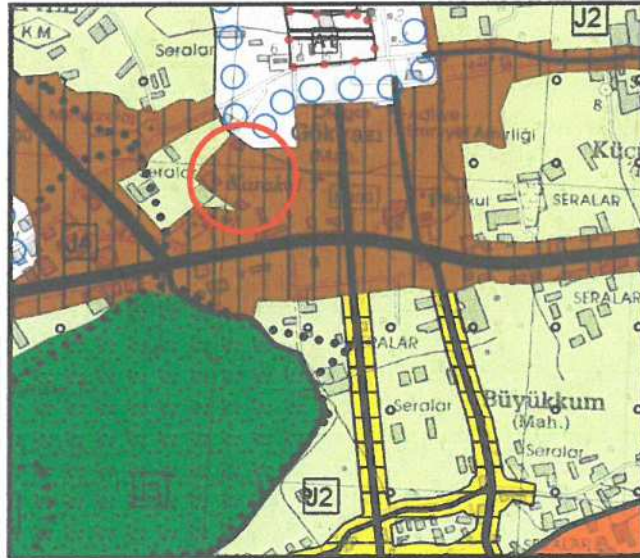
Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlıdır.



Plan 1: Planlama Alanının 1/100.000 Antalya -Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Durumu

3.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Gökyazı Mahallesi 389 ada batısını kapsayan alan Kültür ve Turizm Bakanlığınca 09.04.2018 tarihinde onaylanan Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda "Kentsel Meskûn (Yerleşik) Alan" olarak planlıdır.



Plan 2 : Antalya Demre KTKGB 1/25.000 ölçekli Çevre Planı (ölçeksiz)

4. PLANLAMANIN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Antalya ili , Demre İlçe merkezini de kapsayan Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) 1/25000 , 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları Kültür ve Turizm Bakanlığınca 09.04.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ancak 12.09.2019 tarih ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanı kararı ile , 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan sınıra göre , Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları değişmiş ve sadece sahil kesimi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde kalmış ,

İlçe merkezinin de bulunduğu oldukça geniş bölgeler Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları dışına çıkartılmıştır.

Gelinen bu noktada , bundan sonraki süreçte Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları dışındaki her ölçekteki plan konusunun tarafı Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Demre Belediyesi olmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca 09.042018 tarihinde onaylanan Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) İmar Planı Revizyonuna , 389 adanın tescilli olmasından dolayı batı cephesinde parsel derinliklerinin yetersiz olması sebebi ile yapılan itiraz ve sunulan teklif plan , Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 22/2/2019 tarih ve 2019-3/8 sayılı kararında 17. Maddede karara bağlanmıştır.

İtiraz kapsamında yapılan teklif ile ; tamamı TİCK olan 389 ada 1 , 2 ve 3 parsellerin de bulunduğu adada , 1 , 2 ve 3 parsellerin batı bitişiğindeki parsel derinliğinin yetersiz kalması nedeniyle ada derinliği kısmen artırılmış , ayrıca batıdaki diğer 2 ada E=1.20 , Yençok=12.50 m yapılanma durumuna sahip konut alanı iken TİCK (Ayrık Nizam 5 kat , Taks=0.40) olarak düzenlenerek teklif edilmiştir.

Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 22/2/2019 tarih ve 2019-3/8 sayılı kararında 17. Maddede özetle ; **Planlama alanında bulunan TİCK alanının batısında bulunan konut alanının TİCK alanı olarak düzenlenmesi talebinin** ve yapı adalarında imar uygulaması gören parselleri ada ayırım çizgisi ile ayırmak sureti ile düzenlenen talebin **yoğunluk artırıcı nitelikte** ve konunun imar uygulamasına ilişkin hususları içermesi nedeniyle **reddedilmesine** " denilmek suretiyle reddine karar verilmiştir.

Bakanlıkça reddedilen teklifteki öncelikli sorun , 389 ada 1 , 2 ve 3 parsellerin bulunduğu adanın batısında oluşan ada derinliğinin azlığı nedeniyle yeni oluşacak parsellerde sıkıntı yaşanmasıydı. Konut alanının TİCK'ya çevrilmesi ise bölgenin TİCK bölgesi olması nedeniyle fonksiyon birliği sağlamak adına önerilmiş bir durumdu. Yani reddedilen teklifteki esas amaç , 389 adanın batısında , yeterli parsel derinliği oluşmasını sağlamaktı.



Resim 2 : Planlama Alanına Konu Bölgenin Uzak Uydu Fotoğrafı

5. PLANLAMA KARARLARI

Demre Belediyesi Gökyazı Mahallesi 389 ada batısını kapsayan alanda , 389 ada 1 , 2 ve 3 parseller geçmiş dönemlerde imar uygulamasına tabi olduğu ve 1 ve 2 parsellerde ruhsatlı bina bulunduğu için , 389 adanın batısında yeni oluşacak parsellerin derinliğini yeterli duruma getirmek amacıyla , ada hattı güneyden yaklaşık 5 m , kuzeyden yaklaşık 15 m batıya doğru kaydırılarak TİCK adası batıya doğru kısmen genişletilmiştir.

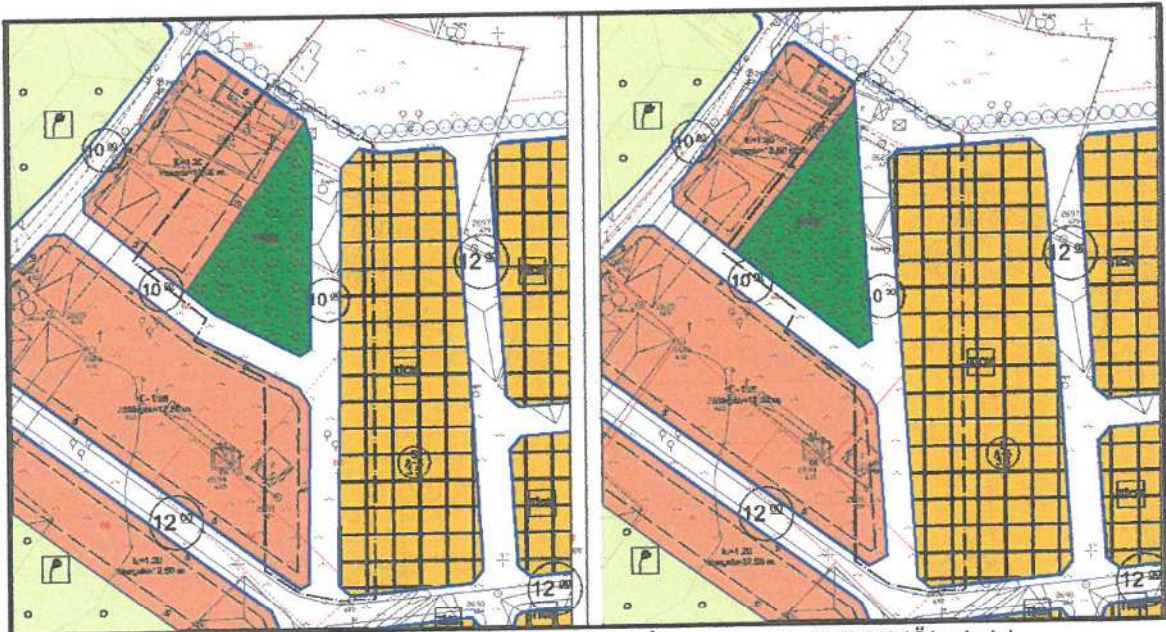
Yapılan düzenleme çerçevesinde TİCK yapı adası kısmen büyümüş , 1.20 emsalli konut yapı adaları kısmen küçülmüş , yeşil alan da yine kısmen büyümüştür. Alan Değişim tablosu ve hesapları aşağıdaki gibidir.

Antalya Büyükşehir (Demre) Belediyesi Gökyazı Mahallesi , 389 Ada batısı Taslak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Alan Dağılımı Tablosu		
Alan Kullanımı	Mevcut Alan Büyüklükleri (m²)	Öneri Alan Büyüklükleri (m²)
TİCK (Konuttaki Emsali E=1.60)	8374	10021
Konut Alanı (E=1.20)	12412	10451
Yeşil Alan	2381	2553

Tablo 1: Mevcut-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Bilgisi		
Alan Kullanımı	Mevcut Alan Büyüklükleri (m²)	Öneri Alan Büyüklükleri (m²)
TİCK (Konuttaki Emsali E=1.60)	8374 X 1.6 = 13398 m ² (TİA) 13398 ÷ 135 = 99 (Konut) 99 X 3.2 = 317 (Kişi)	10021 X 1.6 = 16034 m ² (TİA) 16034 ÷ 135 = 119 (Konut) 119 X 3.2 = 381 (Kişi)
Konut Alanı (E=1.20)	12412 X 1.2 = 14894 m ² (TİA) 14894 ÷ 135 = 110 (Konut) 110 X 3.2 = 352 (Kişi)	10451 X 1.2 = 12541 m ² (TİA) 12541 ÷ 135 = 93 (Konut) 93 X 3.2 = 298 (Kişi)
Toplam Nüfus	669 (Kişi)	679 (Kişi)

Tablo 2: Taslak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan ve Nüfus Bilgisi



Plan 3: Taslak Mevcut-Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)



Plan 4: Mevcut-Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

Plan Notu:

- Plan değişikliğine konu alanda Kültür ve Turizm Bakanlığınca 09/04/2018 tarihinde onaylanan Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB), 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla bilgilerinize arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No. 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No. 1169
Yeti Belgesi (A) Gr.