



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:12.08.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DEMRE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2020 tarihli toplantısında gündemin 104. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Demre Belediyesi sınırları içerisinde, Zümrütkaaya (Gökyazı) Mahallesi, 184 ada 3 parselde yer alan "Pazar Yeri" alanının "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesi ve plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Demre Belediyesi sınırları içerisinde, Zümrütkaaya (Gökyazı) Mahallesi, 184 ada 3 parselde yer alan "Pazar Yeri" alanının "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesi ve plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 1/5000 ölçekli Myra-Demre Aziz Nikolaos Kilisesi 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı etkileme geçiş alanı içerisinde kaldığı için Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na gönderilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIS
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

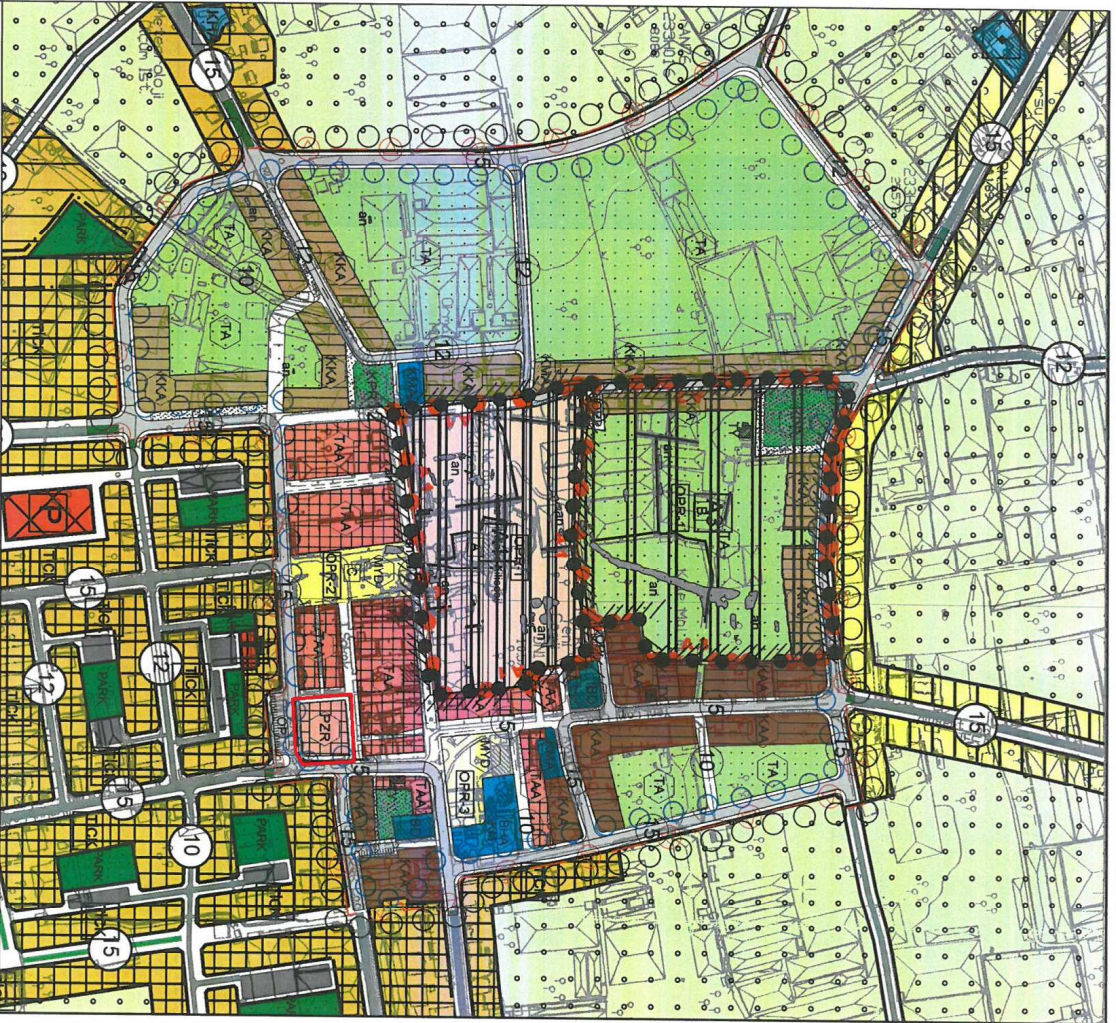
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ – DEMRE İLÇESİ
AZIZ NIKOLAOS KİLİSESİ
I. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İLE ETKİLEME GEÇİŞ ALANINDA
Gök Yazı 184 Ada 3 Parcele ait
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



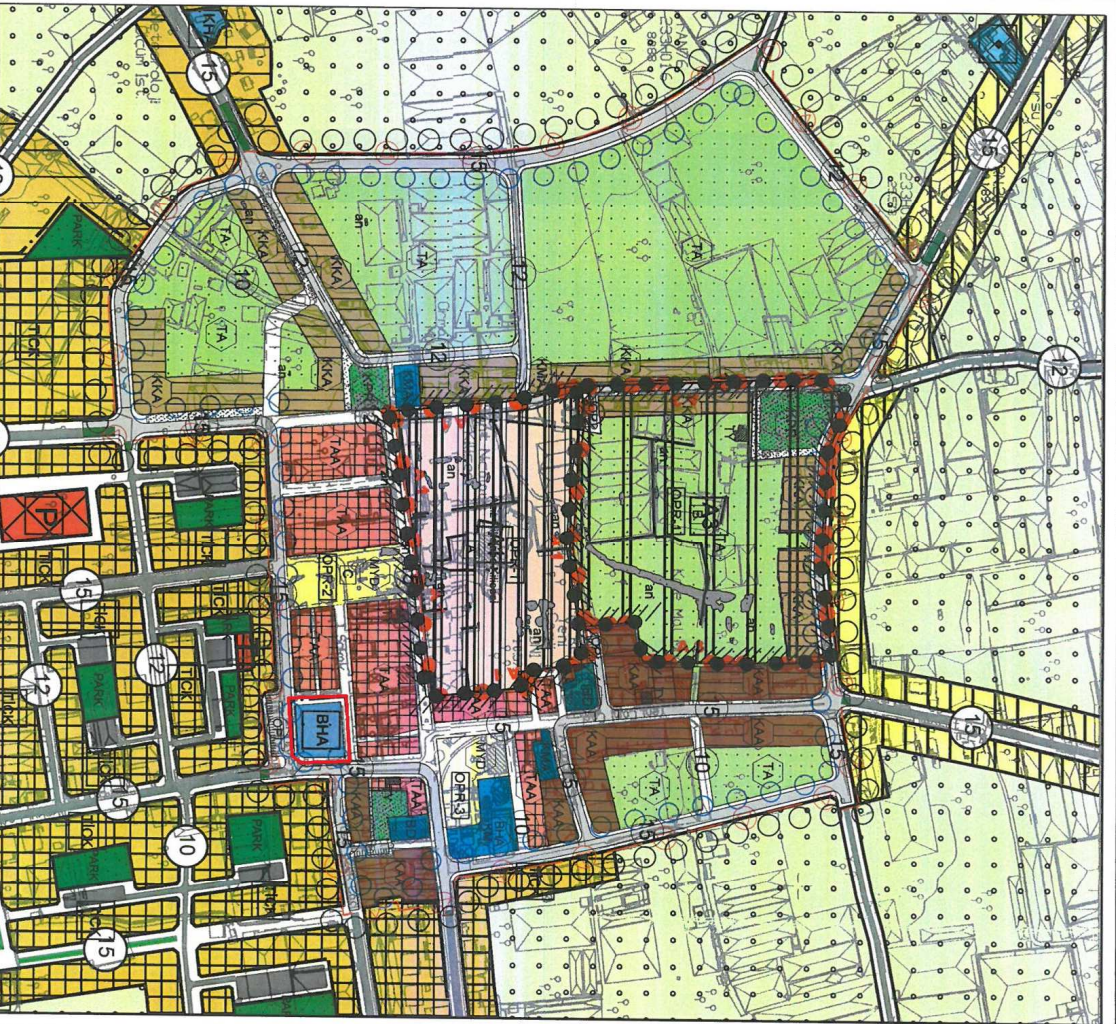
GÖSTERİM (LEJAND)
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PAZAR YERİ

- PLAN NOTU:
- 1- Planlama alanında yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak kaydıyla 2 katlı bsdm otopark yapılabilir.
 - 2- Bu plan kapsamında Myra-Deme Aziz Nikolaos Kilisesi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/10000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

PAFTA NO: P23-C-05-B

ÖLÇEK: 1/5000



GÖSTERİM (LEJAND)
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

BELEDİYE HİZMET ALANI

ANTALYA İLİ – DEMRE İLÇESİ
AZİZ NİKOLAOS KİLİSESİ
I. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İLE ETKİLEME GEÇİŞ ALANINDA
Gökyazı 184 Ada 3 Parsele ait
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili Demre İlçesi Gökyazı Mahallesinde bulunan Myra-Demre Aziz Nikolaos Kilisesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile Etkileme Geçiş Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı içerisinde yer alan tapuda 184 ada 3 parsel noda kayıtlı taşınmazı kapsayan ve P23-c-05-b nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasına giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

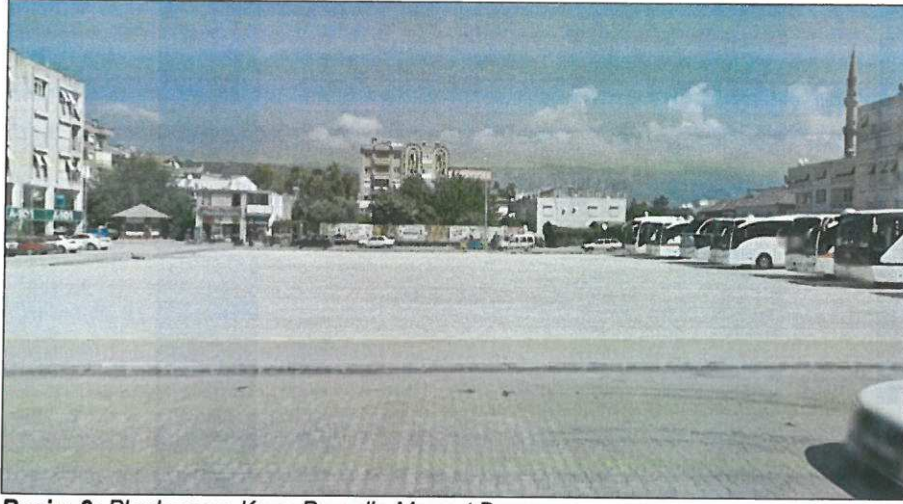


Resim 1: Uydü Fotoğrafi

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlamaya konu Gökyazı 184 ada 3 parsel , Antalya ili Demre İlçesi Aziz Nikolaos Kilisesi ve çevresini kapsayan ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.12.2011 tarih ve 223 kararı ile sınırları güncellenen I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile Etkileme Geçiş Alanı sınırlarını kapsayan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı içerisinde , Etkileme Geçiş Alanında kalmaktadır.

Etkileme geçiş alanı için bazı esaslar ve ilkeler belirlenmiş bu doğrultuda ilke kararı alınmıştır. İlke kararlarında etkileme geçiş alanları için "sit alanlarının korunabilmesi için salt bu alanların değil bu alanları doğrudan etkileyen geçiş bölgelerinin de sit alanı ile birlikte uyumlu ve sağlıklı bir planlama anlayışı içinde ele alınması zorunludur." kararı alınmış ve bu nedenle sit alanları ve etkileme geçiş alanı birlikte bütüncül bir koruma amaçlı imar planı üretilmiştir.



Resim 2: Planlamaya Konu Parselin Mevcut Durumu



Resim 3: Mevcut Pazar Alanı ve Planlama Alanı Konumu

Yukarıdaki uydu görüntüsünden ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde; Aziz Nikolaos Kilisesi, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Pazar yeri olarak ayrılan alanın halihazırda boş ve otopark olarak kullanıldığı , Demre merkezde kapalı Pazar olarak inşa edilen ve Pazar alanı olarak kullanılan diğer Pazar alanının plan değişikliğine konu Pazar alanının yaklaşık 250 metre güney batısında bulunduğu tespit edilmiştir.

Demre ilçe merkezinde ve ayrıca Aziz Nikolaos Kilisesi gibi Demre'nin en önemli turizmin odak noktasının yer aldığı bu bölgede imar planları bütüncül olarak incelendiğinde birbirine çok yakın 2 adet Pazar Yerinin planlarda yer aldığı görülmektedir.

Diğer yandan pazar alanlarından güneyde yer alan mevcut kapalı pazar alanının aktif olarak kullanılması sonucunda kuzeyde koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde yer alan pazar yeri boş ve atıl durumda kalmış olup , halen Demre kent merkezinin de çok ihtiyacının olduğu otopark alanı olarak değerlendirilmekte ve kullanımı devam etmektedir.

Antalya'nın Demre ilçesindeki Aziz Nikolaos Anıt Müzesi, Myra Antik Kenti ve Simena Antik Kenti, geçtiğimiz yıl 651 bin 829 ziyaretçi ağırladı. Bu sayı Demre ilçe geneli nüfusu olan 26,362 kişinin (2019,TÜİK) yaklaşık 25 katıdır. Bu ziyaret yoğunluğu kış aylarında da eksilmeksizin devam ettiğinden merkezde yoğun trafik ve otopark sorununu doğurmaktadır.

Bu nedenle Koruma Amaçlı İmar Planında Pazar yeri olarak ayrılan ve halihazırda boş olan 184 ada 3 parsel halen araçların düzensiz yerleştiği otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümlerinde söz konusu alan için çağdaş modern bir Pazar alanının inşa edilmesini sağlayacak yapılaşma koşulları ve kararları belirlenmiş , ancak söz konusu alanın güneybatısındaki yeni pazar alanının çok yeni yapılması ve kullanmasından dolayı , söz konusu alanda herhangi bir pazar yerinin yapılması da öngörülmemektedir.

Bu nedenle mülkiyeti Demre Belediyesine ait 184 ada 3 parsel , yine Demre'ye hizmet edecek Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmek istenmektedir.

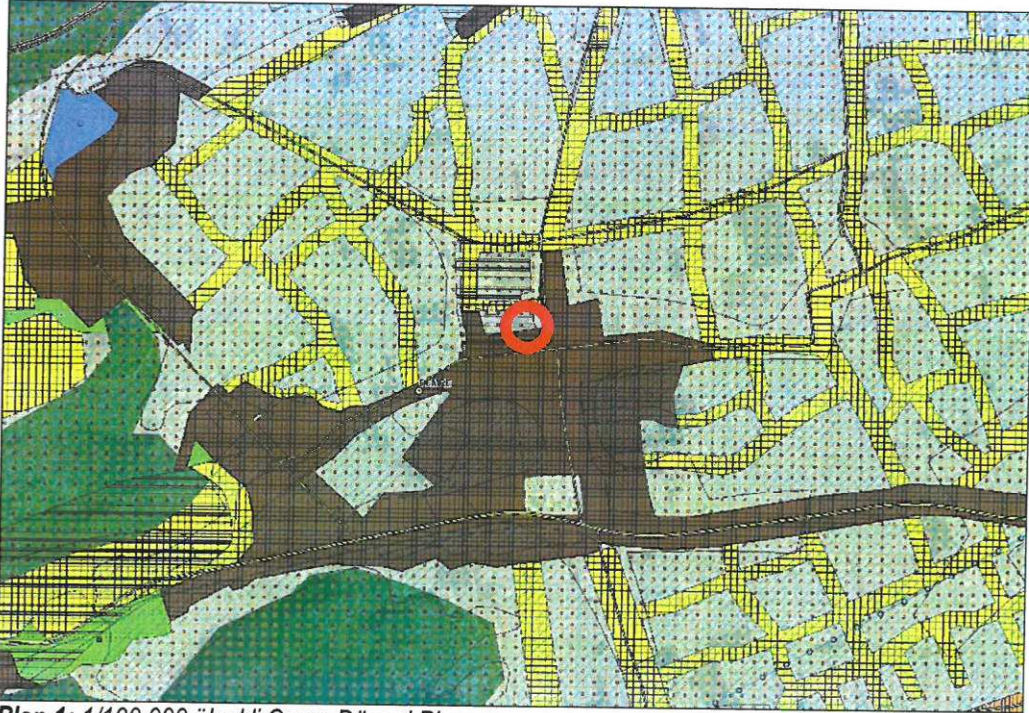
Zemin katta Demre Belediyesinin gerçekleştireceği Belediyeye ait hizmet yapısının yanı sıra bodrum katların da otopark olarak kullanılmasına olanak sağlayan bir plan düzenlemesi ile söz konusu bölgede otopark ve trafik sorunu da çözülecektir.

Yukarıdaki belirtilen amaç ve kapsamlar doğrultusunda , Demre İlçesi , Gökyazı 184 ada 3 parseli kapsayan , 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MERİ İMAR PLANI BİLGİSİ

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanını kapsayan Çevre Düzeni Planı olarak ; Antalya Büyükşehir Belediyesince 13.09.2019 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu Gökyazı 184 ada 3 parsel Çevre Düzeni Planında Arkeolojik Sit Alanı içerisinde Kentsel Yerleşik Alan olarak planlı durumdadır.



Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

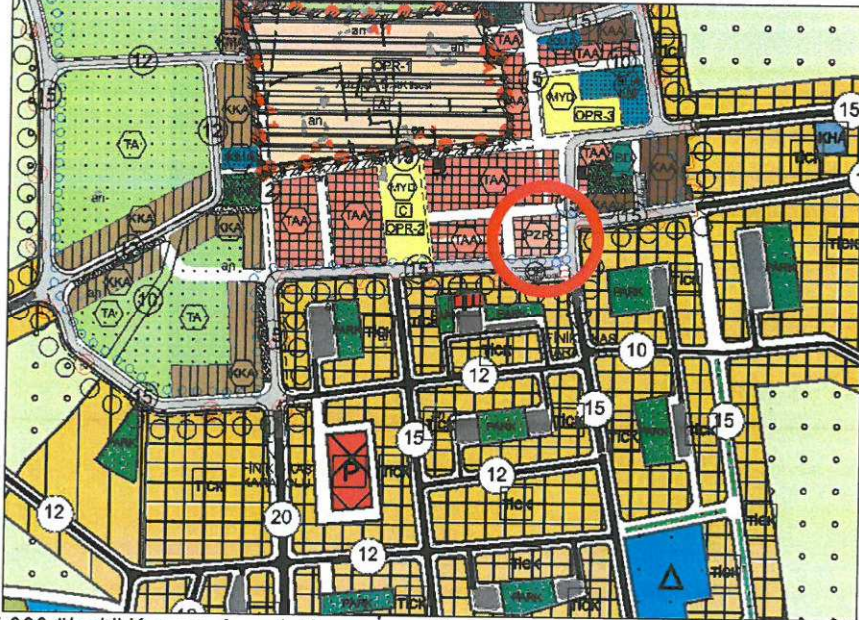
Planlama alanı etrafındaki 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı; Antalya Büyükşehir Belediyesince 08.05.2018 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Ancak söz konusu 184 ada 3 parsel ve Demre merkez yerleşimi Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde kaldığından söz konusu Nazım İmar Planında plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.



Plan 2: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını Myra-Demre Aziz Nikolaos Kilisesi 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Gökyazı 184 ada 3 parsel Pazar Yeri olarak planlıdır.



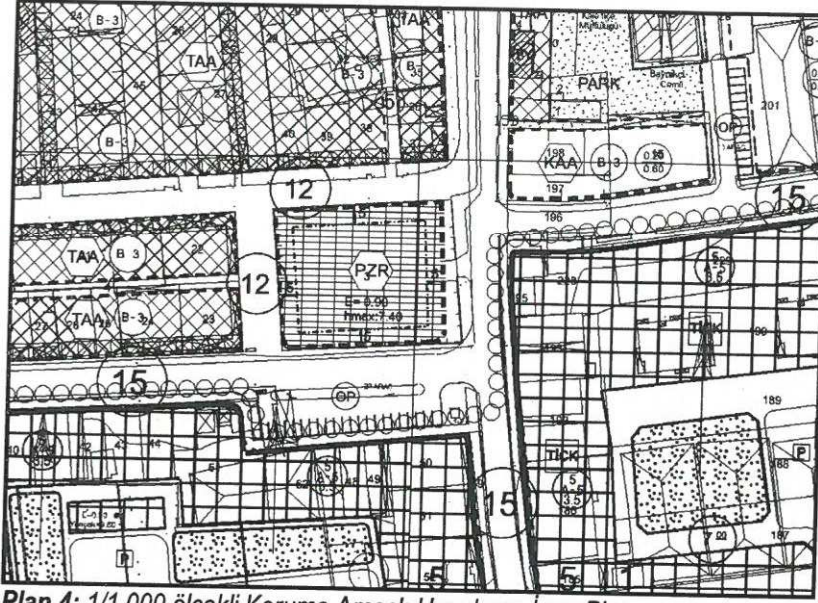
Plan 3: 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Bakanlıkça onaylanan Nazım İmar Planı

3.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanını da kapsayan Myra-Demre Aziz Nikolaos Kilisesi 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı , Kültür ve Turizm Bakanlığı, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 25.07.2012 tarih ve 137/08 sayılı kararı doğrultusunda, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğüne 03.08.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 184 ada 3 parsel Pazar Yeri olarak planlıdır.

Pazar Yeri için belirlenen yapılaşma koşulları ise her cepheden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi ve $E=0.90$, $h_{max}= 7.40$ yapılaşma durumu olarak belirlenmiştir.



Plan 4: 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

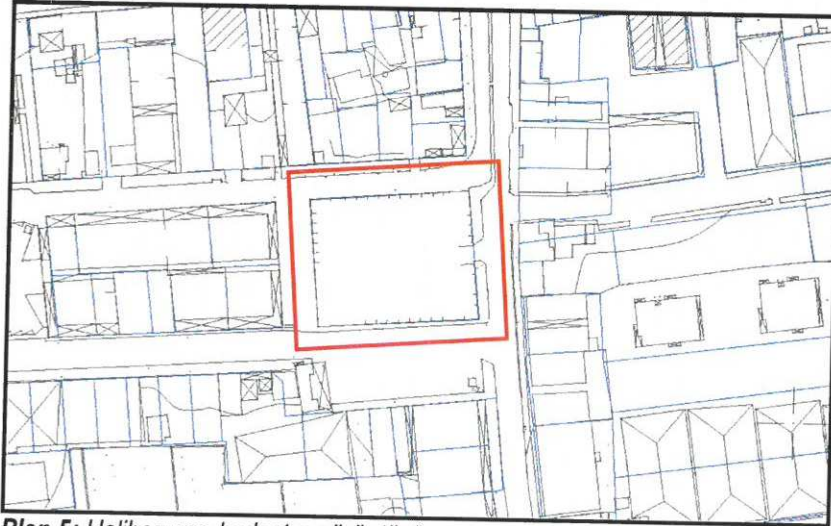
4. KADASTRAL DURUM VE HÂLİHAZIR BİLGİSİ

Söz konusu kadastro parselinin tapuya esas toplam büyüklüğü 2.388 m² olmakla birlikte , imar planında Pazar yeri olarak ayrılan alan 2218 m² büyüklüğündedir.

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölgenin halihazır haritası İller Bankası Genel Müdürlüğüne 26.01.2007 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu halihazır haritanın onay tarihinde planlama konu pazar alanının bulunduğu yerde Karakol binası ve eski pazar yeri bulunmaktaydı.

Ancak karakol binasının taşınması ve Pazar yerinin güneybatıdaki kapalı pazar alanında faaliyette bulunmasından dolayı artık söz konusu alanda herhangi bir yapı bulunmamakta olup halen açık otopark olarak kullanılmaktadır.



Plan 5: Halihazır ve kadastro görüntüsü



Resim 4: Güncel Uydu Görüntüsü

5. PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu 184 ada 3 parselde yer alan mevcut planlarda pazar yeri olarak tanımlanan alan için; Yürürlükteki Koruma Amaçlı İmar Planı Raporunda "Konumu ve işlevi açısından, Demre yerleşmesinde önemli bir alışveriş noktası niteliğini kazanacak olan bu alan; gerek tasarımı, gerekse işlev zenginliği açısından yeniden değerlendirilecek ve düzenlenecektir. Bu amaçla, eski sebze hali ve etraftaki eski ve vasıfsız eklentiler kaldırılacak; yerine çağdaş bir Pazar Yeri inşa edilerek yapı düzeni yenilenecektir. Üstü kapalı, ortası avlulu, yanları büyük oranda açık bir hal yapısı mimarisi ile tasarlanacak yeni Pazar Yeri'nde perakende et ve mandıra ürünlerinin yanı sıra sebze, meyve, tahıl, vb ürünlerin satılacağı satış birimleri yer alacaktır. Pazar Yeri, sabit dükkanlar ve kurulum / toplanır orta tezgahlarının yer alacağı Demre'nin bu kesiminde günlük hayatı ve ticareti canlı tutan, taze ve sağlıklı gıda ürünlerinin kolayca bulunacağı cazip bir yer olacaktır." denilmektedir.

Bu açıklamadan da anlaşılacağı üzere söz konusu alanda çağdaş bir yapının yapılması ve ticari alanların yer alması ön görülmektedir.

Ancak bu alanın hemen güneyinde yeni yapılan kapalı pazar alanının bulunması nedeniyle Koruma Amaçlı İmar Planı açıklama raporunda pazar yeri olarak tanımlanan alanda raporda öngörülen faaliyetler artık yeni pazaryerinde gerçekleşmektedir.

Demre ilçesinin Antalya ili turizmdeki katkısı çok büyüktür. Aziz Nikolaos Kilisesi başta olmak üzere Myra Antik Kenti ve yakın çevre arkeolojik cazibe noktaları nedeniyle, Demre ilçe merkezinde yaz aylarında tur otobüsleri ve diğer ziyaretçilerin özel araçlarının yanı sıra yerel halkın ve ticaret nedeniyle ilçeye gelenlerin araçları merkezde çok büyük bir trafik ve otopark sorununa yol açmaktadır.

Yaz aylarında otopark kullanılan ve tur otobüslerinin park ettiği parsel, kış aylarında da oldukça yoğun şekilde yine otopark olarak kullanılmaktadır.

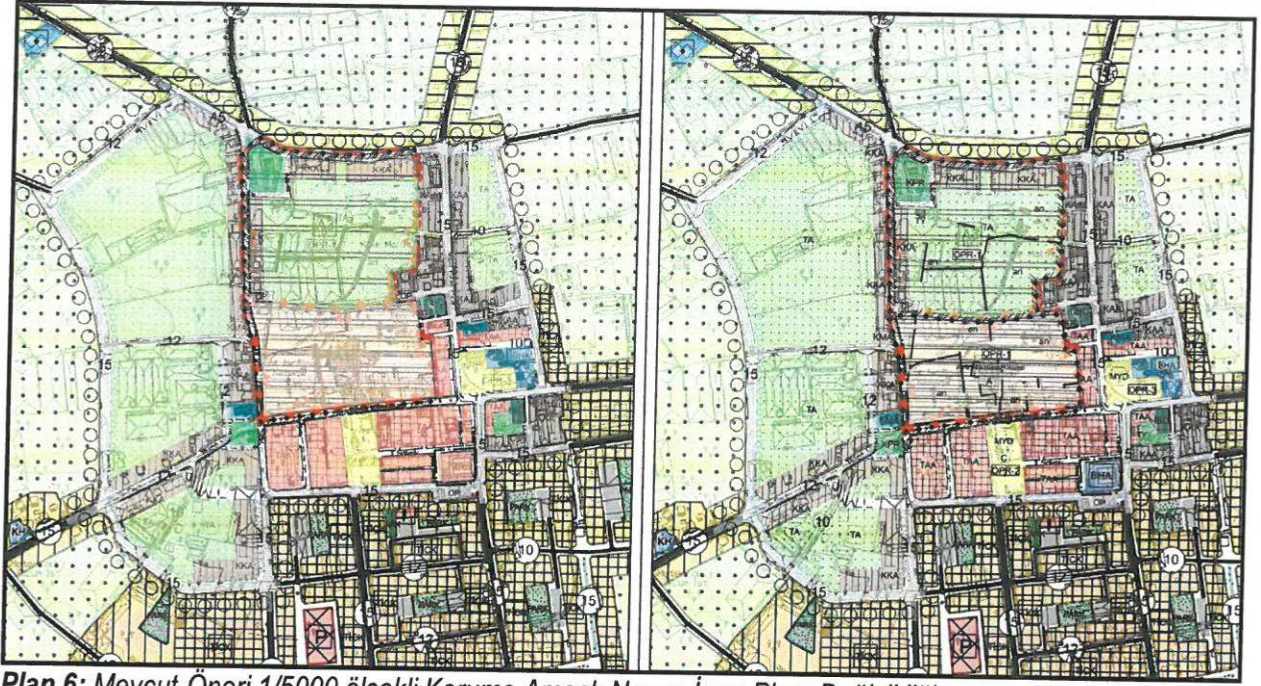
Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile Gökyazı, 184 ada 3 parselde mevcut koruma amaçlı imar planlarında Pazar yeri olarak planlanan bu alanın, alan kullanım kararı kamu yararı gözetilerek Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir.

Koruma amaçlı imar planlarında söz konusu alan için $E=0.90$ ve $h_{max}=7.40$ olarak yapılaşma koşulları belirlenen pazar alanının yerine, bodrum katlarında yine otopark hizmetinin devam edeceği, zemin ve üst katta da Demre Belediyesinin hizmet sunacağı Belediye Hizmet Alanı önerisi getirilmiştir.

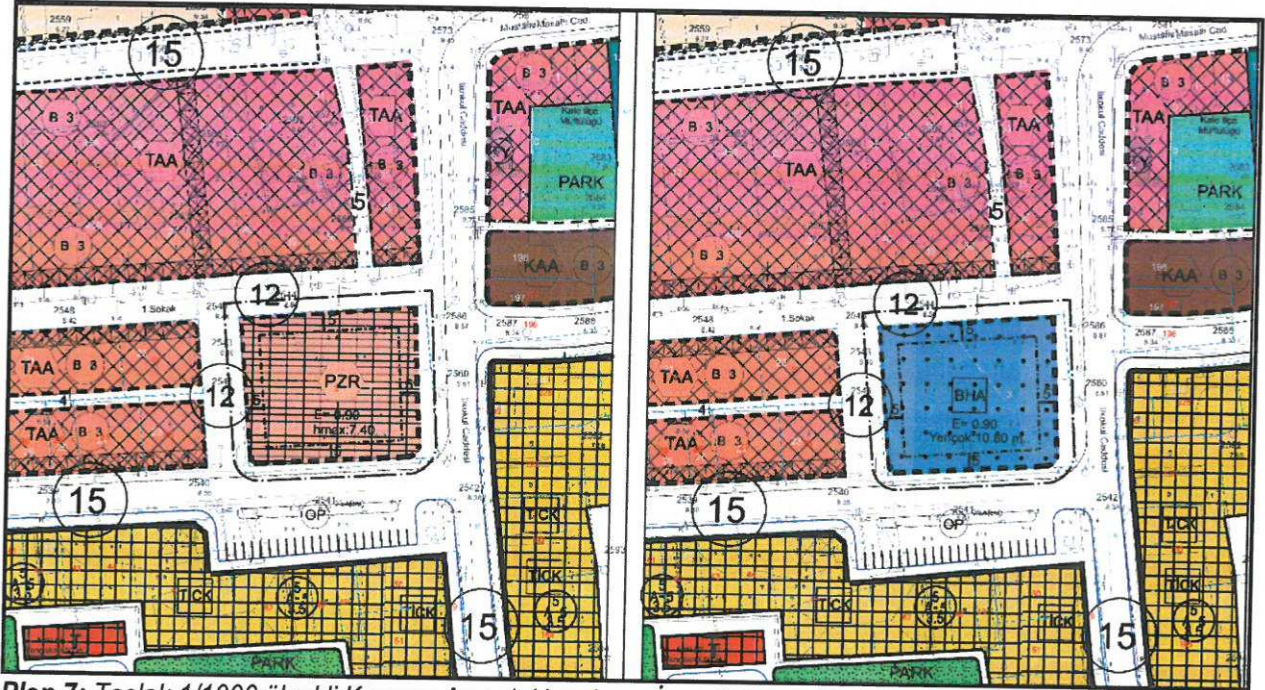
Önerilen Plan Değişikliğinde yapılaşma koşulları olarak yakın çevredeki Belediye Hizmet Alanlarında belirlenen $E=0.90$, $Yen\check{c}ok=10.80$ m yapılaşma durumu öngörülmektedir.

Böylece tarihi ve kültürel dokudaki koruma kararlarına bağlı kalarak ve yapılaşma koşulları korunarak yine kamuya hizmet edecek bir alanın kamuya kazandırıldığı ve söz konusu alanın mevcut otopark kullanımına uygun bodrum katın otopark olarak kullanılacağı plan değişikliği önerilmiştir.

Belirtilen gerekçeler kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.



Plan 6: Mevcut-Öneri 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği



Plan 7: Taslak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTU :

- 1- Planlama alanında yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak kaydıyla 2 kat bodrum otopark yapılabilir.
- 2- Bu plan kapsamında Myra-Demre Aziz Nikolaos Kilisesi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı , 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği , Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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

