



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.11.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DEMRE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 120. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Demre Belediye Meclisinin 07.10.2020 tarih ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zümrütkaya Mahallesi, 338 parselde yer alan yapının yolda kalması nedeni ile 12 metrelik yolun kuzeye kaydırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Demre Belediye Meclisinin 07.10.2020 tarih ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zümrütkaya Mahallesi, 338 parselde yer alan yapının yolda kalması nedeni ile 12 metrelik yolun kuzeye kaydırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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 BARIŞ
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



T.C.
DEMRE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR NO : 48 KARAR KONUSU : Zümrütkeya 338 nolu parsel ve çevresini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.	KARAR TARİHİ: 07/10/2020 BİRİMİ : Fen İşleri Müdürlüğü.
Meclis Başkanı : Av. Okan KOCAKAYA Meclis Üyesi : Ahmet GÜMRÜKCÜ Meclis Üyesi : Ünal ÇETİNKAYA Meclis Üyesi : Halil İbrahim KAYAK Meclis Üyesi : Ali Rıza YATKIN Meclis Üyesi : Veli SERTBAŞ Meclis Üyesi : Gülsüm CENGİZ	Meclis Üyesi : Muhammet TURAL Meclis Üyesi : Önder ÖZKAL Meclis Üyesi : Orhan AVCI Meclis Üyesi : İbrahim GÖKÇE Meclis Üyesi : Yusuf ÖZEN Meclis Üyesi : Hasan KAYA Meclis Üyesi : Gülsüm CENGİZ Meclis Üyesi : Fatih KESKİN

TOPLANTI DÖNE.	SEÇİM DEVR.	BİRLEŞİM	OTURUM	TARİH	SAAT
Ekim/2020	Olağan	1	1	07/10/2020	14.00

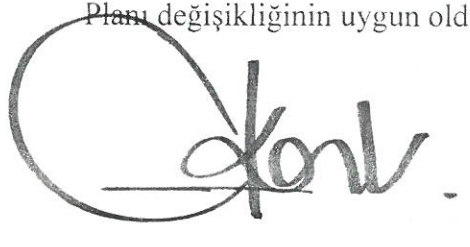
GÜNDEMİN 5. MADDESİ:

KONU : Demre Belediye Meclisinin 04/03/2020 tarihli toplantısında gündemin 4. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna tekrar havale edilen; Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları dışında bulunan Zümrütkeya 338 nolu parsel ve çevresini kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonunun 30/09/2020 tarihli raporunda;

İmar Komisyonumuz; Komisyon Başkanı Ünal ÇETİNKAYA'nın başkanlığında üyelerden Halil İbrahim KAYAK ve Ahmet kızı Gülsüm CENGİZ'in iştirakleri ile toplanarak çalışmalarına başlamıştır. Belediye Meclisinin 04/03/2020 tarih ve 22 sayılı kararıyla komisyonumuza tekrar havale edilen, Zümrütkeya 338 nolu parsel ve çevresi kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusu yeniden incelenerek aşağıdaki kararı almıştır. Meclisimizin takdirlerine arz olunur.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca 09.04.2018 tarihinde onaylanan Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB), 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda. 3 katlı yapının yolda kalması sebebi ile malikleri tarafından plana yapılan itiraz, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 22/2/2019 tarih ve 2019-3/8 sayılı kararında 8. maddede karara bağlanmıştır. Kararda "Planlama alanı içerisinde bulunan Kuzey-Güney uzantılı ticaret aksının bulunduğu alanda halihazırda ve mevcutta 3 katlı yapı bulunması ve bu yapının taşıy yolunda kalması sonucunda yapının geleceği olumsuz yönde etkilendiği ifade edilerek maliklerin itirazları doğrultusunda kavşakta Demre Belediye Başkanlığının 13/7/2018 tarihli ve 2196 sayılı yazısı ekinde iletilen raporunda belirtildiği şekilde düzenlenmesinin uygun görülmesine," denilmekte olduğundan, Zümrütkeya 338 nolu parsel ve çevresi kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiş, yeniden düzenlendiği şekli ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır.



ASLININ AYNIYDIR
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
Saliha ÇINAR
Belediye Baş. Yard.

İş bu rapor imza altına alınmış ve Meclisimizin takdirine sunulmuştur.

Ünal ÇETİNKAYA
İmar Komisyonu Bşk.
(İmza)

Halil İbrahim KAYAK
Komisyon Bşk. V.
(İmza)

Gülsüm CENGİZ
Üye
(İmza)

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

KARAR : Belediye Meclisince, İlçemiz Zümrütkaya Mahallesi sınırları içerisinde 338 parsel ve çevresini kapsayan alanların yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabulüne ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun bulunduğu, Belediye Meclisinin 07 Ekim 2020 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi. (İYİ Parti: 5 kabul oyu, AK Parti: 4 kabul oyu, CHP: 3 kabul oyu, MHP: 2 kabul oyu, Bağımsız: 1 kabul oyu)

Av. Okan KOCAKAYA
Belediye Meclis Başkanı

Veli SERTBAŞ
Katip Üye

Gülsüm CENGİZ
Katip Üye



Salih GÜNAY
Belediye Başk. Yard.

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ

MAHALLE : ZÜMRÜTKAYA

ADA/PARSEL NO: 338 parsel ve çevresi

PAFTA NO: P23-C-05-B-3-D

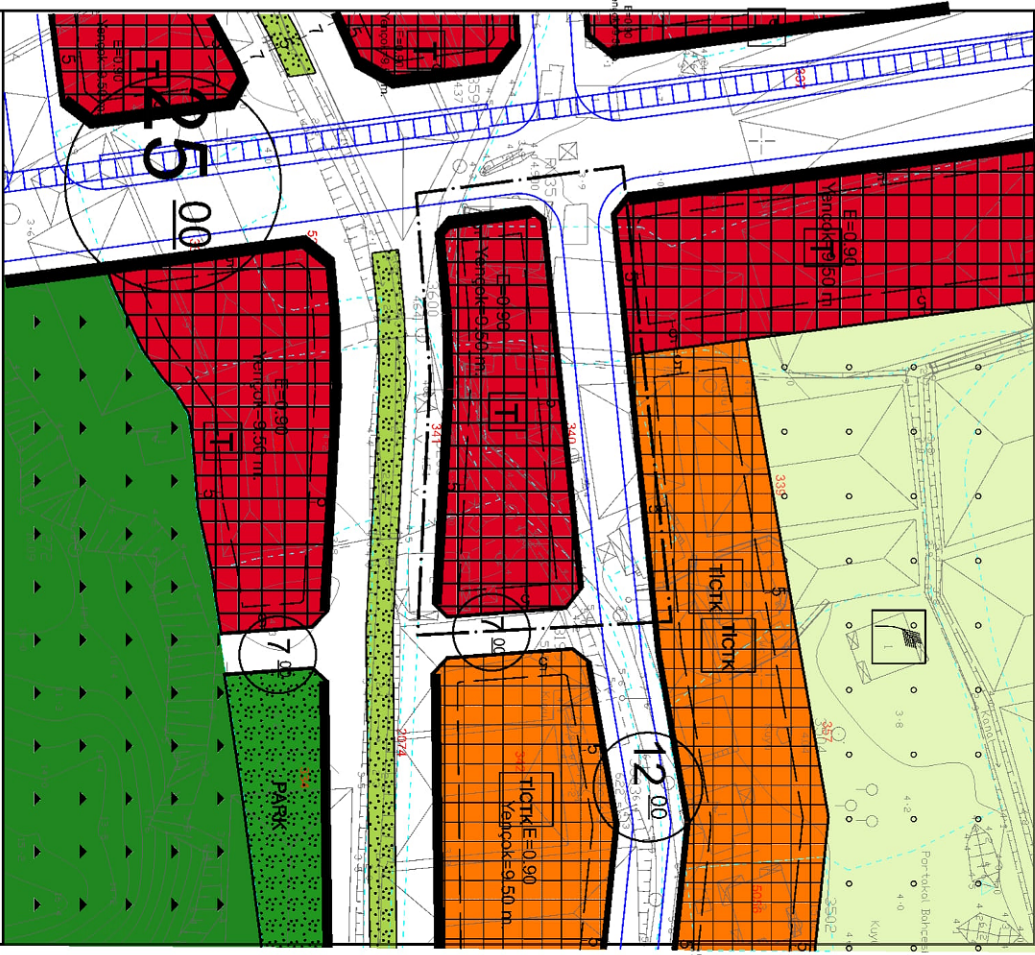
MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ

ZÜMRÜTKAYA MAHALLESİ
338 PARSEL VE ÇEVRESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANIN GENEL TANIMI

Antalya İli , Büyükşehir Belediyesi , Demre İlçesi , Zümrütkaya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 338 parsel ve çevresini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği , P23-c-05-b-3-d Nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE KADASTRAL DURUMU

Plan değişikliğine konu alan Demre Belediyesi, Zümrütkaya Mahallesi 338 parsel ve çevresini kapsamaktadır. Söz konusu alan Tokgözler sokağın 338 parsel ile birleştiği alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda ticaret aksı üzerinde bulunan kavşakta yer almaktadır.



Resim 1: Planlama Alanına Konu Bölgenin Uzak Uydur Fotoğrafi

Plan değişikliğine konu 338 parselin bulunduğu alanda mevcutta yer alan 3 katlı yapı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yolda kalmaktadır.

3. MEVCUT PLAN DURUMU

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

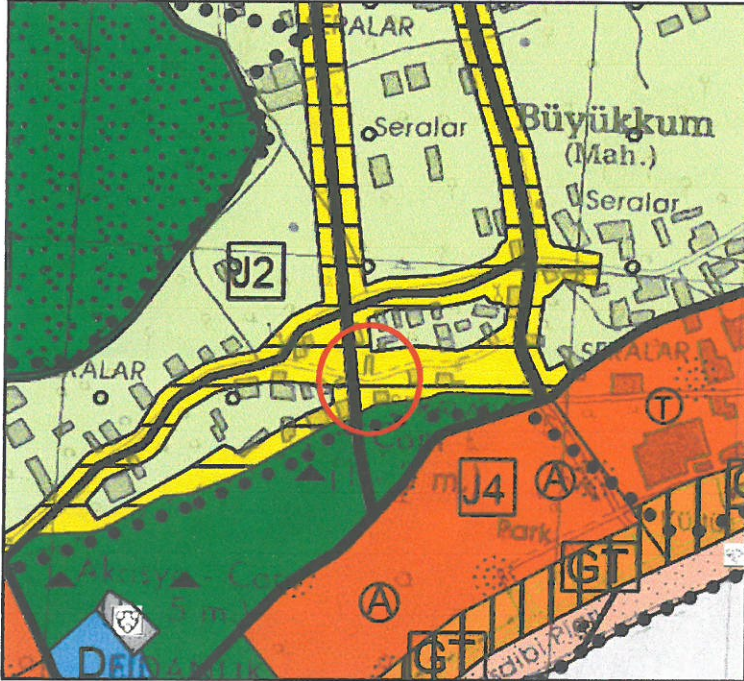
Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.



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

3.2. Mevcut 1/25.000 Ölçekli İmar Planı

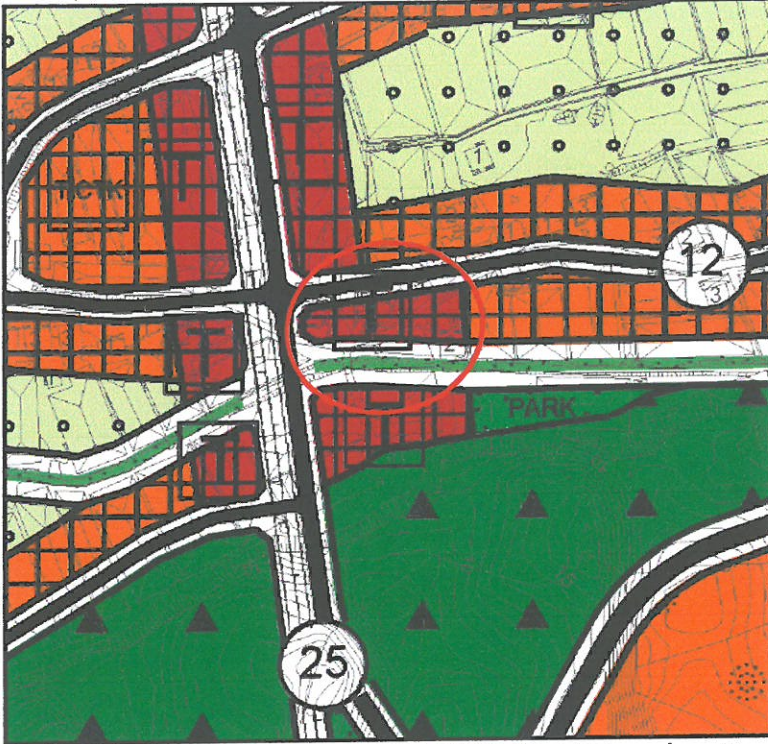
Söz konusu Zümrütkaya Mahallesi 338 ada ve çevresi Kültür ve Turizm Bakanlığınca 09.04.2018 tarihinde onaylanan Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.



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

3.3. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği sınırlarını kapsayan alan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)" olarak planlıdır.



Plan 3: Mevcut Antalya Demre KTKGB 1/5000 Ölçekli Nazım İmar 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 onaylanmıştı.

Ancak 12.09.2019 tarih ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı 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 Turizm merkezi 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 türlü plan konusunun tarafı Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Demre Belediyesi olmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca 09.04.2018 tarihinde onaylanan Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna , 338 parseldeki 3 katlı yapının yolda kalması sebebi malikleri tarafından plana yapılan itiraz , Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 22/2/2019 tarih ve 2019-3/8 sayılı kararında 8. Maddede karara bağlanmıştır. Kararda "Planlama alanı içerisinde bulunan Kuzey-Güney uzantılı ticaret aksının bulunduğu alanda halihazırda ve mevcutta 3 katlı yapı bulunması ve bu yapının taşıt yolunda kalması sonucunda yapının geleceği olumsuz yönde etkilendiği ifade edilerek maliklerin itirazları doğrultusunda kavşakta Demre Belediye Başkanlığının 13/7/2018 tarihli ve

2196 sayılı yazısı ekinde iletilen raporunda belirtildiği şekilde düzenlenmesinin uygun görülmesine," denilmektedir.

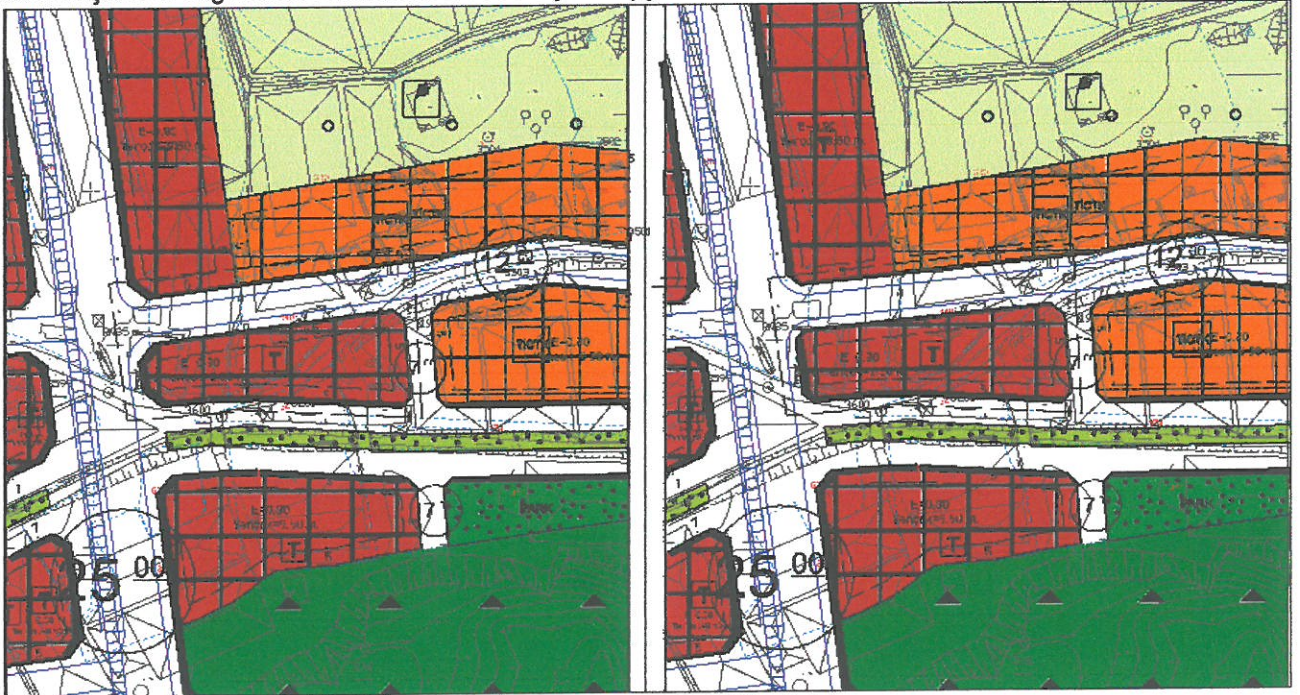
Bu durum çerçevesinde yapıdaki hak sahiplerinin mağduriyete uğramaması amacıyla ile Zümrütkaya mahallesi, 338 parsel ve çevresini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gereği ortaya çıkmıştır.

Bu doğrultuda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

5. PLANLAMA KARARLARI

Demre Belediyesi Zümrütkaya Mahallesi 338 parsel ve çevresini kapsayan alanda 09.04.2018 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Kuzey-Güney uzantılı ticaret aksının bulunduğu alanda 3 katlı yapının trafik yolunda kalması yapının geleceği olumsuz etkilenmektedir. Ayrıca planların askı sürecinde yapılan itiraz da , Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 22/2/2019 tarih ve 2019-3/8 sayılı gündeminde uygun görülmüştür.

Bu durum çerçevesinde yapıdaki hak sahiplerinin mağduriyete uğraması nedeni ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda yapının kuzeyinden kavşağa bağlanan 12 metre genişliğindeki taşıt yolu devamlılığı bozulmayacak şekilde kuzeye doğru kaydırılarak mevcut yapının yolda kalması sorunu ortadan kaldırılmıştır. Bu doğrultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi sunulmuştur.



Plan 4: Mevcut-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama 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), 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla bilgilerinize arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Demre Belediyesi
Mahalle :Zümrütkaya Mahallesi
Ada/Parsel :338 parsel.
Ölçek :1/1000

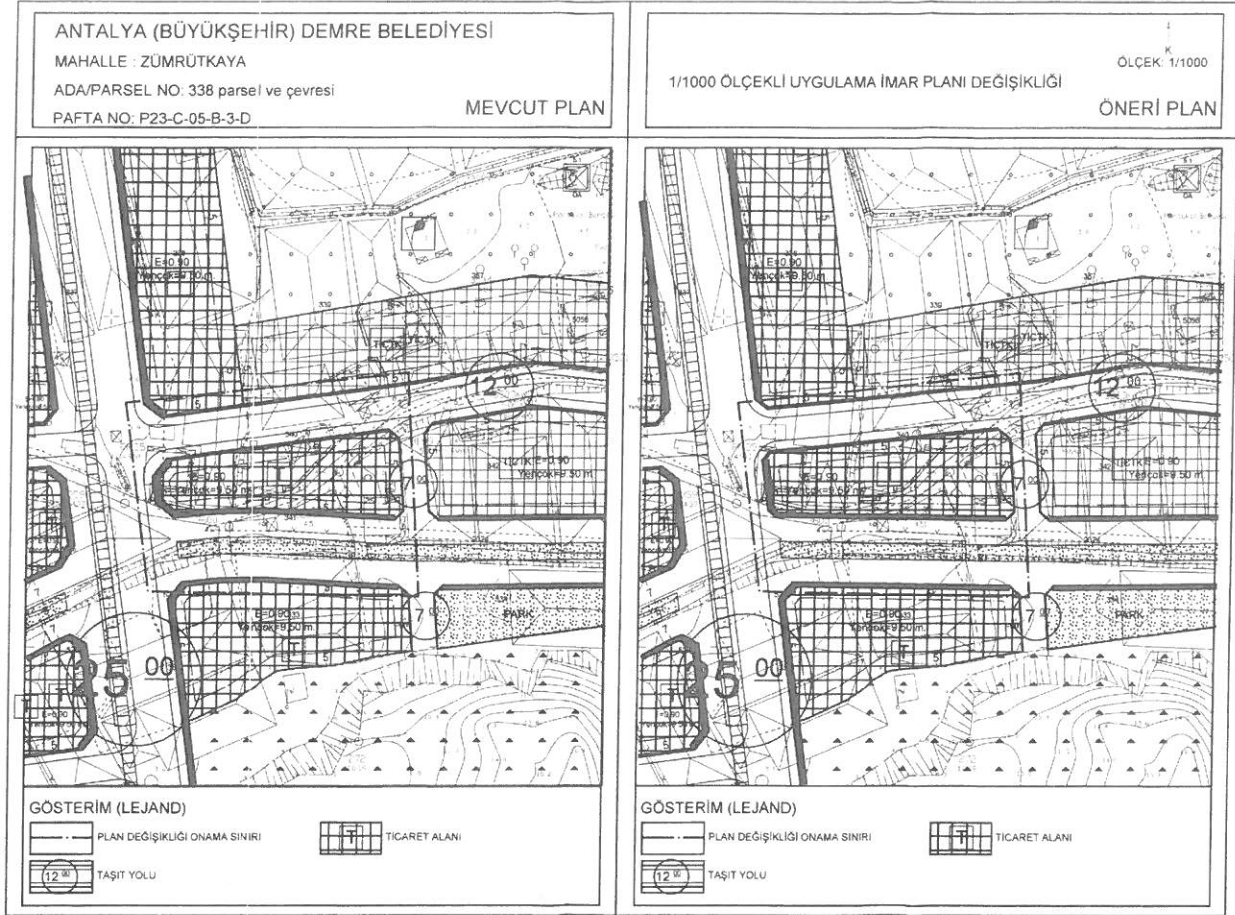
Demre Belediye Meclisinin 07.10.2020 tarih ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zümrütkaya Mahallesi, 338 parselde yer alan yapının yolda kalması nedeni ile 12 metrelik yolun kuzeye kaydırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 120. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yaklaşık 0.3 ha alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" olarak; 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 Gelişme Alanı" olarak planlıdır. Plan değişikliği sınırlarını kapsayan alan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

Plan açıklama raporunda "Kültür ve Turizm Bakanlığınca 09.04.2018 tarihinde onaylanan Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna , 338 parseldeki 3 katlı yapının yolda kalması sebebi malikleri tarafından plana yapılan itiraz , Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 22/2/2019 tarih ve 2019-3/8 sayılı kararında 8. Maddede karara bağlanmıştır. Kararda "Planlama alanı içerisinde bulunan Kuzey-Güney uzantılı ticaret aksının bulunduğu alanda halihazırda ve mevcutta 3 katlı yapı bulunması ve bu yapının taşıt yolunda kalması sonucunda yapının geleceği olumsuz yönde etkilendiği ifade edilerek maliklerin itirazları doğrultusunda kavşakta Demre Belediye Başkanlığının 13/7/2018 tarihli ve 2196 sayılı yazısı ekinde iletilen raporda belirtildiği şekilde düzenlenmesinin uygun görülmesine" karar verildiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda kuzey ve güney ada kenarının ve kuzeyindeki adanın ada kenarı ile birlikte düzenlendiği plan teklifi Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2020 tarihli ve 26 sayılı karar ile yeniden değerlendirilmek üzere Belediyesine iade edilmiştir. (Bkz. Şekil.1)

Şekil 1 10.01.2020 tarihli ve 26 sayılı BBMK ile iade edilen plan



Yeniden değerlendirilmek üzere Belediyemize gönderilen plan değişikliği incelendiğinde; adanın güneyinde bulunan adanın da cephesinin düzenlendiği yolun sürekliliği ve güvenliğinin sağlanamayacağı görülmüştür. Ancak son sunulan teklifte yapılaşma koşullarının korunarak kuzey cephesi düzenlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygunluğu incelendiğinde; üst ölçekli planlarla bir uyumsuzluk bulunmadığı tespit edilmiştir.