



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



Sayı : E-90852262-105.03-83443

03/11/2020

Konu : Demre İlçesi, Zümrütka Mah., 194 Ada 299 Parsel UİP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Demre Belediye Meclisinin 07.10.2020 tarih ve 47 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zümrütka Mahallesi, 194 ada 299 parselde bulunan ruhsatlı yapıların 10 metrelik yolda kalması nedeni ile yolun doğuya kaydırılarak 12 metre olarak planlanması ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 UİP, Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.

03/11/2020

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
03/11/2020

Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (2V8+HS-NQ65mL-LScD+j-i4qnc9-KTiofIKV) kodunu yazınız.



T.C.
DEMRE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR NO : 47 KARAR KONUSU : Zümrütkeya 194 ada 299 nolu parsel ve çevresini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.	KARAR TARİHİ : 07/10/2020 BİRİMİ : İmar Komisyonu.
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. Ekim/2020	SECİM DEVR. Olağan	BİRLEŞİM 1	OTURUM 1	TARİH 07/10/2020	SAAT 14.00
------------------------------------	------------------------------	----------------------	--------------------	----------------------------	----------------------

GÜNDEMİN 4. MADDESİ:

KONU : Demre Belediye Meclisinin 04/03/2020 tarihli toplantısında gündemin 3. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna tekrar havale edilen; Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları dışında bulunan Zümrütkeya 194 ada 299 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 21 sayılı kararıyla komisyonumuza tekrar havale edilen, Zümrütkeya 194 ada 299 nolu parsel ve çevresi kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusu yeniden incelenerek aşağıdaki kararı almıştır. Meclisimizin takdirlere arz olunur.

Zümrütkeya Mahallesi 194 ada 299 parselde, 09.04.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonundan önce, 28.12.2011 tarih ve 58-03 sayılı İnşaat ruhsatı ile ruhsat alarak inşaatına başlayan ve inşaatı tamamlanarak 27.07.2013 tarih ve cilt: 2 sayfa: 9 ve 10 ile Genel İskan Belgesi alan 5'er katlı 2 bloklu sitedeki bloklardan birinin yolda kalması nedeniyle söz konusu yapının mağduriyetinin giderilmesi adına önerilen yeni plan değişikliği teklifi ile yapılanma durumu değişen ana yola cephe yapı adalarında, verilmek suretiyle düzenlendiği, ayrıca önerilen yeni planda da korunarak Toplam İnşaat Alanı (TİA) batıya kaymasıyla birlikte imar yolunun 10 metreden 12 metreye çıkarılmak suretiyle konut ve yol dengesinin sağlandığı görülmekte olan Zümrütkeya 194 ada 299 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.

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 194 ada 299 nolu 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 çokluğu ile karar verildi. (İYİ Parti: 5 kabul oyu, AK Parti: 4 çekimser oyu, CHP: 3 kabul oyu, MHP: 2 çekimser oyu, Bağımsız: 1 kabul oyu)

Av. Okan KOCAKAYA
Belediye ve Meclis Başkanı

Veli SERTBAŞ
Katip Üye

Gülsüm CENGİZ
Katip Üye

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ

MAHALLE : ZÜMRÜTKAYA

ADA/PARSEL NO: 194 ADA 299 PARSEL VE ÇEVRESİ

PAFTA NO: P23-C-05-B-1-C

MEVCUT PLAN

ÖLÇEK: 1/1000

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		YAPI YAKLAŞMA		YOL BOYU		TİCARET ALANI
	ÇEVRE SINIRI		SINIRI				
	KONUT ALANI		KONUT ALANI				
	KONUT ALANI		KONUT ALANI				



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		YAPI YAKLAŞMA		YOL BOYU		TİCARET ALANI
	ÇEVRE SINIRI		SINIRI				
	KONUT ALANI		KONUT ALANI				
	KONUT ALANI		KONUT ALANI				

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ

ZÜMRÜTKAYA MAHALLESİ 194 ADA 299 PARSEL VE ÇEVRESİ

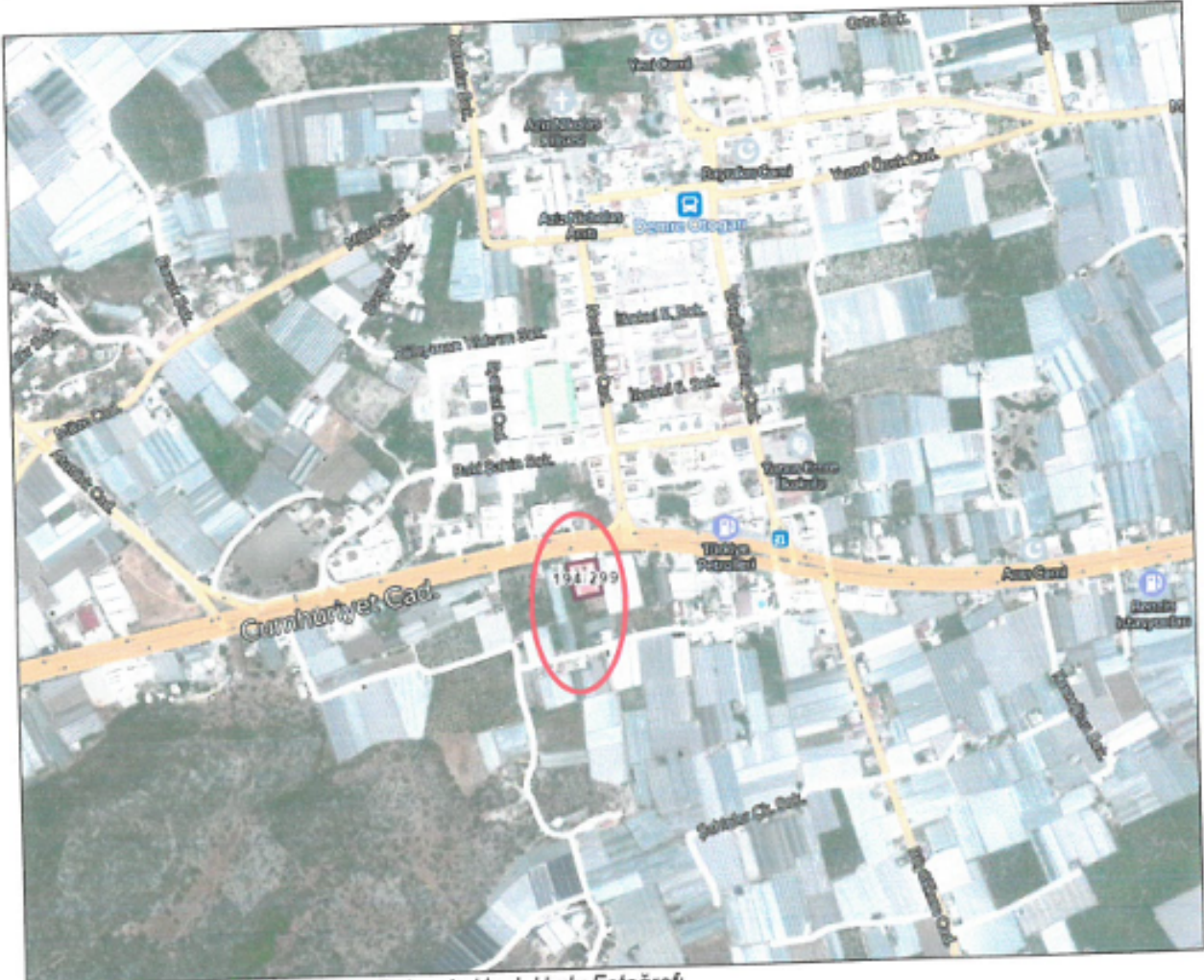
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANIN GENEL TANIMI

Antalya İli , Büyükşehir Belediyesi , Demre İlçesi , Zümrütkaya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve 194 ada 299 parsel ve çevresini kapsayan söz konusu alan , 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında P23-c-05-b-1-c 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 194 ada 299 parsel ve çevresini kapsamaktadır. Söz konusu alan Cumhuriyet caddesine cephe olup merkezin hemen güneyinde yer almaktadır.



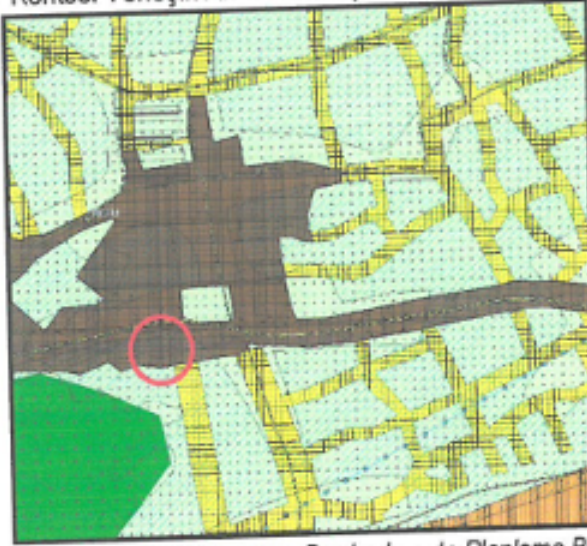
Resim 1: Planlama Alanına Konu Bölgenin Uzak Uydu Fotoğrafı

A

3. MEVCUT PLAN DURUMU

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

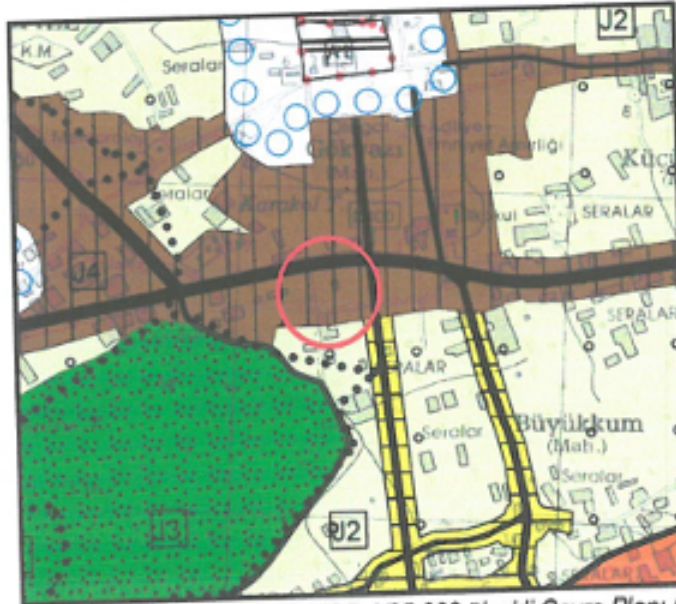
Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlıdır.



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

3.2. Mevcut 1/25.000 Ölçekli İmar Planı

Söz konusu Zümrütкая Mahallesi 194 ada 299 parsel 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 Meskun (Yerleşik) Alan" olarak planlıdır.

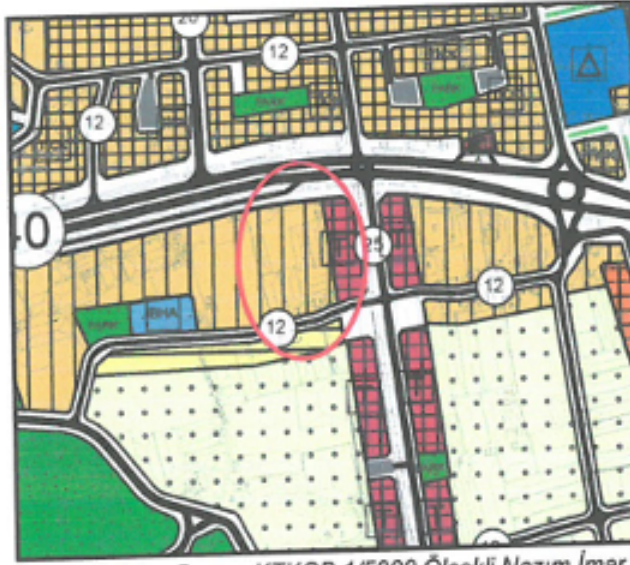


Plan 2: Mevcut Antalya Demre KTKGB 1/25.000 ölçekli Çevre Planı (ölçeksiz)

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.

A



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 onaylanmıştır.

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.

Plan değişikliği teklifine konu Zümrüt kaya mahallesi 194 ada 299 parsel de 09.04.2018 tarihindeki Bakanlıkça onaylı planın onay tarihinden çok önce , 28.12.2011 tarih ve 58-03 sayılı İnşaat ruhsatı ile ruhsat alarak inşaatına başlayan ve inşaatı tamamlanarak 27.07.2013 tarih ve cilt : 2 sayfa : 9 ve 10 ile Genel İskan Belgesi olarak yapısı tamamlanan ve halen içerisinde oturan 5'er katlı 2 bloklu site bulunmaktadır.



Resim 2: Planlama Alanının Yakın Uydu Fotoğrafı ve Kadastro Durumu

Demre İlçesinin imar planlarına esas 1/1000 ölçekli hâlihazır haritası 26.01.2007 tarihinde onaylanmış olması nedeniyle bu tarihten sonra yapılan yeni binaların hâlihazır haritaya işlenmesinde aksamalar meydana gelmiştir.

Yaklaşık 2013 yılında başlanan ve 09.04.2018 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda da 194 ada 299 parselde daha önceki yıllarda yapılan ruhsatlı iki bloktan batıda olanı blok kuzey-güney bağlantılı 10 m genişliğindeki yaya yolunda kalmaktadır.

Bu durum karşısında döneminin mevzuatına uygun olarak ruhsat alan ve yapılanmasını tamamlayan yapıların mağduriyete uğramaması amacıyla ile bu alanda planda düzenleme yapılması gereği ortaya çıkmıştır.

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

5. PLANLAMA KARARLARI

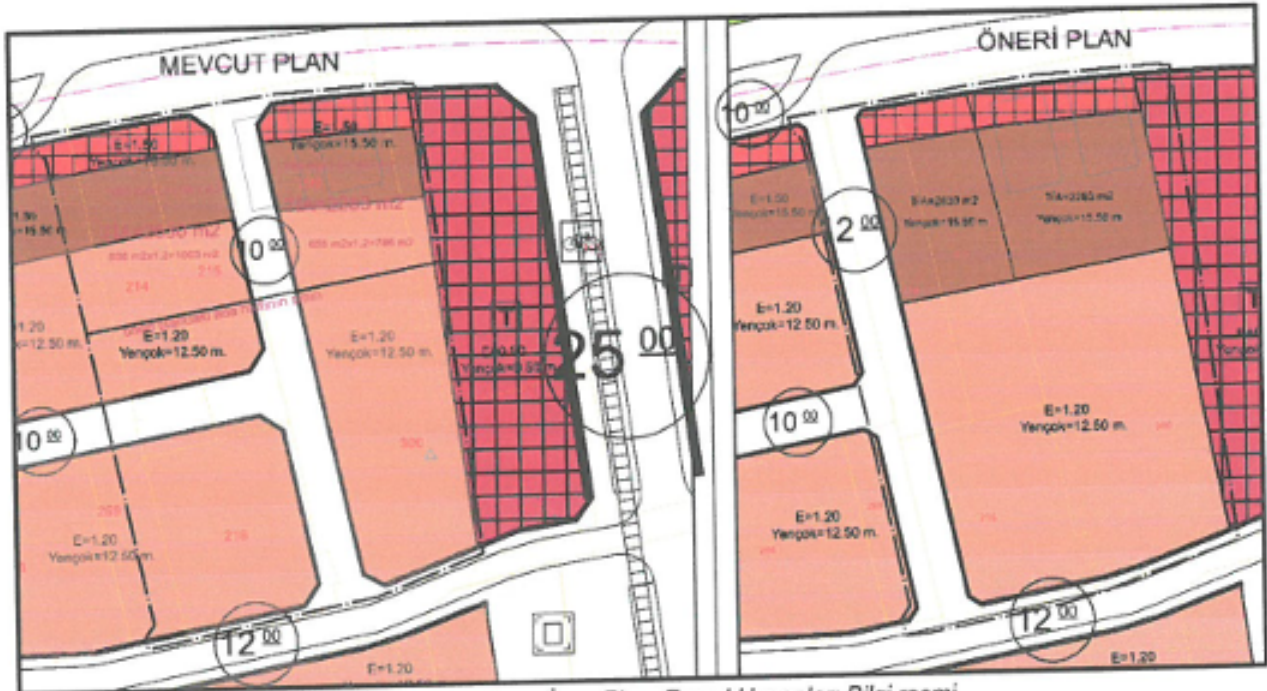
Demre Belediyesi Zümrütkaya Mahallesi 194 ada 299 parsel ve çevresini kapsayan alanda 09.04.2018 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda 194 ada 299 parseldeki 5'er katlı iki adet ruhsatlı yapı 26.01.2007 tarihli onaylı halihazır haritaların onay tarihinden sonra yapılması sebebi ile halihazır haritalarda işlenmediğinden , Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan Antalya Demre KTKGB 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda söz konusu yapılardan batıda olan 5 katlı yapı kuzey-güney bağlantılı 10 m genişliğindeki yaya yolunda kalmaktadır.

Bu durum çerçevesinde ruhsatlı yapıların müktesebatını korumak amacıyla kuzey-güney bağlantılı 10 m genişliğindeki yaya yolu diğer yapılara zarar vermeden doğuya kaydırılmış , yapılanma düzeni mülkiyet sınırları ve mevcut yapılara göre yeniden düzenlenmiştir.

Ancak söz konusu teklifin Antalya Büyükşehir belediye Meclisinin 01.2020 tarihli Meclis Toplantısında "Belediyesine lade edilmesine " denilmek suretiyle karar alınmıştır.

Önerilen yeni plan değişikliği teklifi ile , yapılanma büyüklüğü artan ana yola cephe yapı alanlarında , bu alanların mevcut plandaki yapılanma büyüklüğünün öneri planda da korunarak TİA verilmek suretiyle hazırlanan plan değişikliği şeklinde öneri geliştirilmiştir.

Yapılan düzenleme ile öneri planda E=1.50 emsalli alanlar mevcut plan göre kısmen büyüdüğünden , mevcut plandaki E=1.50 ve E=1.20 emsalli alanların toplam İnşaat Alanı (TİA) olarak hesaplanmış ve öneri planda yol boyundaki parsellere mevcut plandaki hakları TİA olarak verilmiştir.

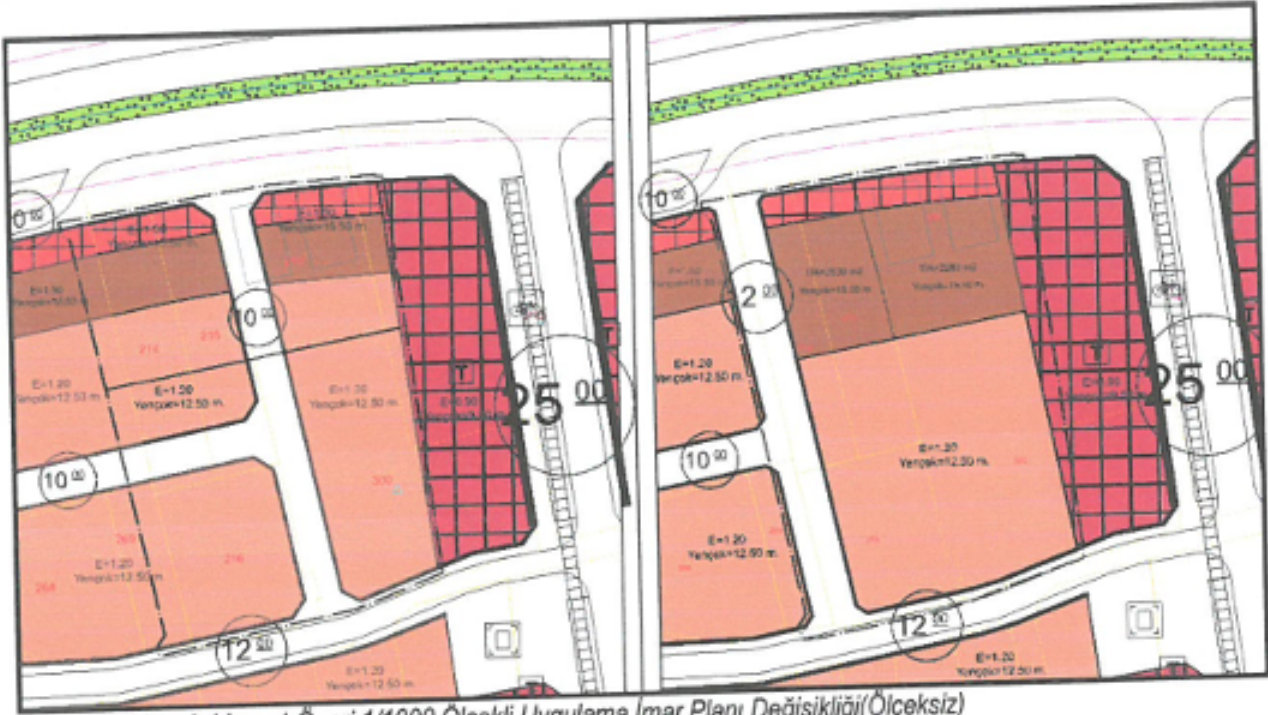


Plan 4: Mevcut-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Emsal Hesapları Bilgi resmi

Alan olarak belirtmek gerekirse mevcut plandaki E=1.50 emsalli yaklaşık 1085 m2 ile E=1.20 emsalli 836 m2 büyüklüğündeki alanın toplam inşaat alanı , öneri planda yol boyu ticaret alanı olarak

tanımlanan alanda T1A=2630 m2 verilmek suretiyle tanımlanmış , diğer yandan yine aynı hatta yer alan E=1.50 emsalli yaklaşık 1000 m2 ile E=1.20 emsalli 655 m2 büyüklüğündeki alanın toplam inşaat alanı , öneri planda yol boyu ticaret alanı olarak tanımlanan alanda T1A=2280 m2 verilmek suretiyle tanımlanmıştır. Böylelikle öneri plan ile yol boyu ticaret alanı kısmen büyümüş olmakla birlikte toplam yapılaşma büyüklüğü değişmemiş olmaktadır.

Önerilen değişiklikle kuzey-güney istikametli 10 m'lik yaya yolunun kısmen batıya kayması ile birlikte doğudaki E=1.20 emsalli yapı adasının alanının artması , yol alanının azalması gibi bir durum ortaya çıkıyor gibi görünse de , önerilen bu yeni değişiklik teklifinde bu yol 10 m'den 12 m'ye çıkarılmak sureti ile yapı adası kısmen azalmış , konut ve yol dengesi de sağlanmış olmaktadır.



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 Plan Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla bilgilerinize arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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