



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



Sayı : Z-90852262-105.03-985

06/01/2021

Konu : Demre İlçesi, Zümrütkaya (Gökyazı) Mah., 184 ada 3 parsel KAUİP değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Demre Belediyesi sınırları içerisinde, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2020 tarih ve 11679 sayılı kararı ile uygun bulunan; Zümrütkaya (Gökyazı) Mahallesi, 184 ada 3 parselde yer alan "Pazar Yeri" Alanının, E:0,90, Yençok:3 kat yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesi ve plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

05/01/2021

Tuncay SARIHAN

Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

06/01/2021

Av.Cansel TUNCER

Başkan a.

Genel Sekreter

Ek:

1-Kurul Kararı,

2-1/1000 ölçekli mevcut-öneri KAUİP değ.

3-Açıklama Raporu

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:24.12.2020/318
Karar Tarihi ve No. :24.12.2020/11679

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, Aziz Nikolaos Kilisesi I.-III. Derece Arkeolojik Sit Alanını Etkileme Geçiş Alanında yer alan, mülkiyeti Demre Belediyesine ait, 184 ada 3 parselde "Pazar Yeri" plan kararının "Belediye Hizmet Alanı"na dönüştürülmesine yönelik Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.9.2020 tarih ve 11236 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğinin iletildiği Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 02.12.2020 tarih ve 92072 sayılı yazısı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 22.12.2020 tarih ve 526049 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, Aziz Nikolaos Kilisesi I.-III. Derece Arkeolojik Sit Alanını Etkileme Geçiş Alanında yer alan, mülkiyeti Demre Belediyesine ait, 184 ada 3 parselde "Pazar Yeri" plan kararının "Belediye Hizmet Alanı"na dönüştürülmesine yönelik Kurulumuzun 29.9.2020 tarih ve 11236 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda hazırlandığı anlaşılan kararımız eki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun bulunduğuna (olumlu) karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Melike GÜL
Bölge Kurulu Müdür V.

BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Bekir Cenap ALTIPARMAK
(BULUNMADI)

Üye
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
İbrahim ÖNER
İMZA

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
Yaşar PARLAYÜKSEL
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Demre Bld. Tem.
(BULUNMADI)

ANTALYA İLİ – DEMİRE İLÇESİ

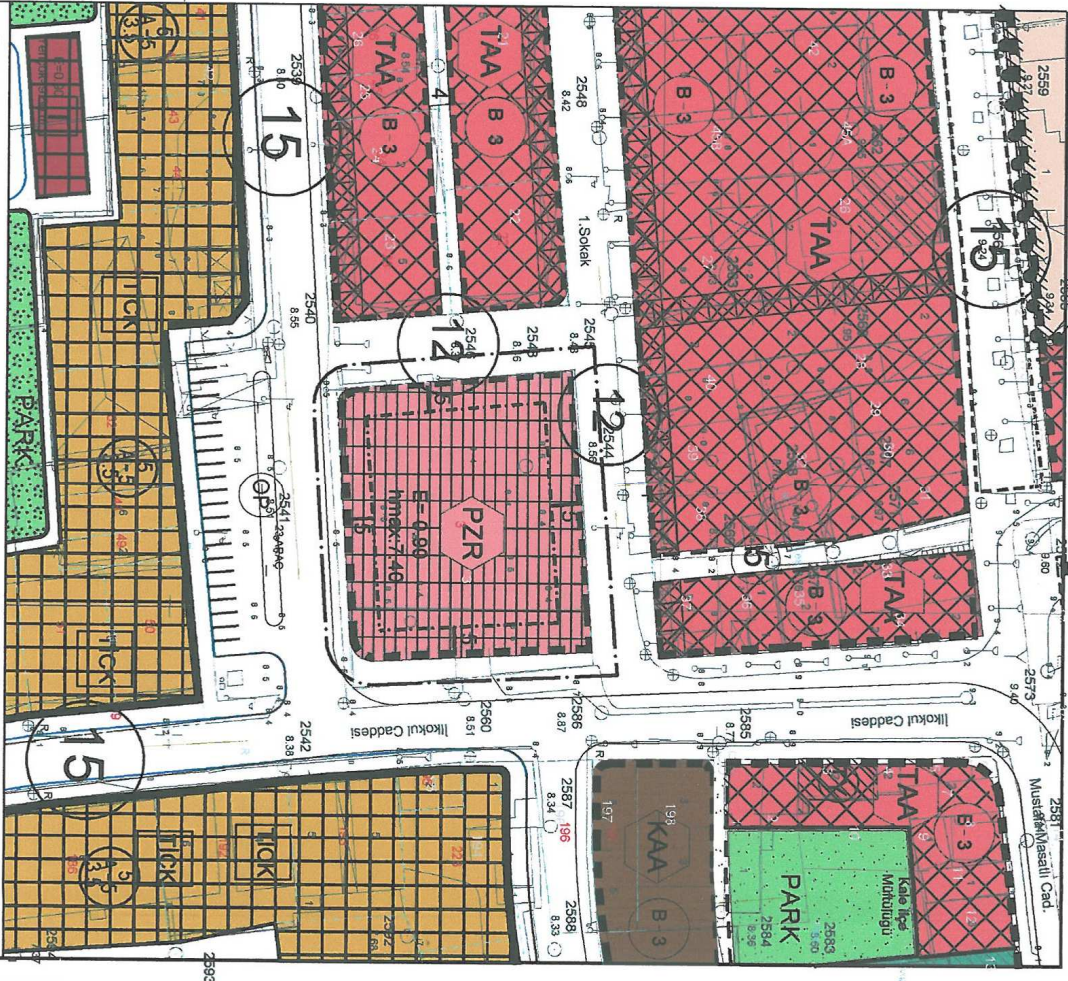
AZİZ NIKOLAOS KİLİSESİ

1. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İLE ETKİLEME GEÇİŞ ALANINDA

ZÜMRÜTKAYA (Göknezi) 184 Ada 3 Parşele ait

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



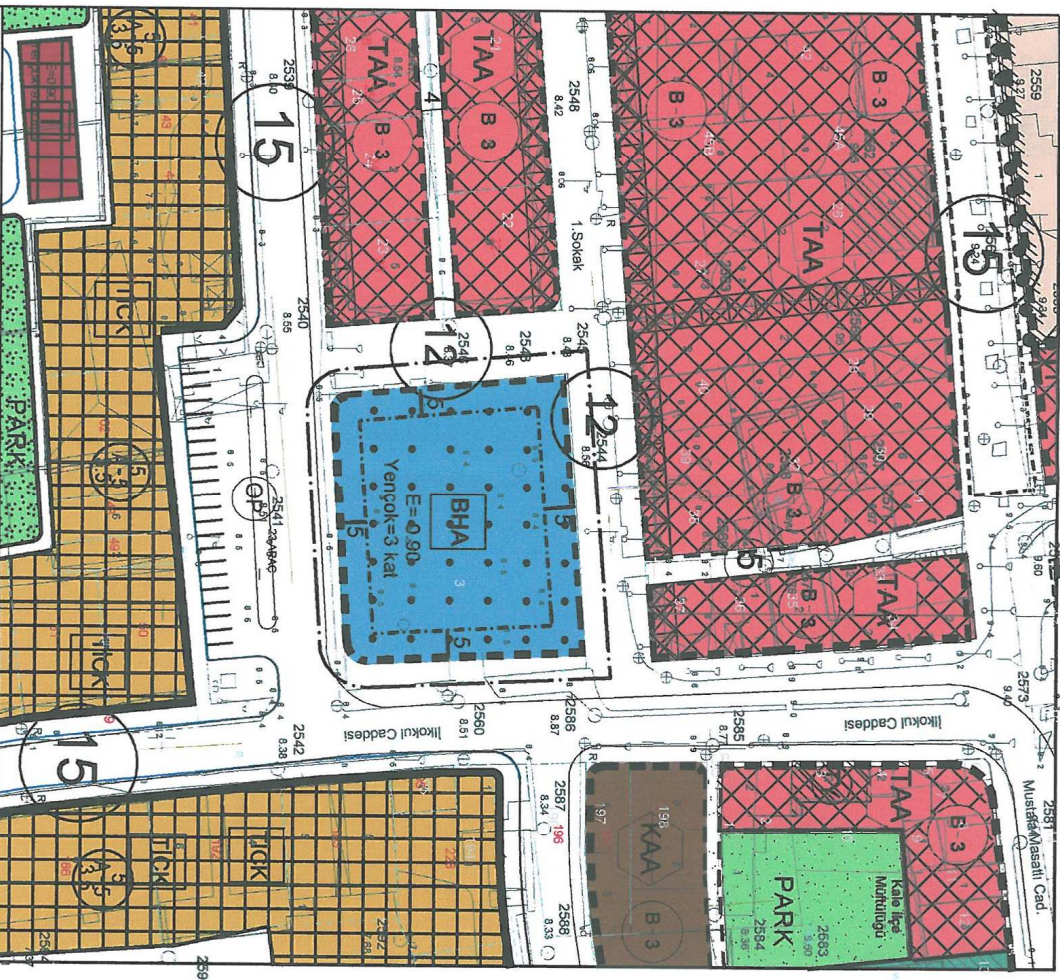
PAZAR YERİ
(E=0.90, hmax: 7.40)

PLAN NOTU :

- 1- Bodrum katı, yörnek, tuşur, orijinal K.A.P. hükümleri doğrultusunda yapılabilecek etkileşimli sonrakı katları hariztan raporu Kuruma Bölge Kuruluna iletilerek, kurul tarafından alınacak karar sonrasında değerlendirilecektir.
- 2- Bu plan kapsamında Myra-Demre Aziz Nikolaos Kilesesi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, 1/5000 Ölçekli Kuruma Amaçlı Hariztan Raporu ve 1/1000 ölçekli Kuruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile Mevimsel Planlar Yorum Yönermeliği, Plan Alanlar İmar Yönermeliği ve İktisadi Yönermelik Hükümlerine uyulacaktır.
- 3- Kalıç yollarındaki vaziyet planına göre belirlenecektir.

PAFTA NO: P23-C-05-B-1-C, P23-C-05-B-2-D

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



BELEDİYE HİZMET ALANI
(E=0.90, hmax=3.00 kat)

ANTALYA İLİ – DEMRE İLÇESİ
AZİZ NİKOLAOS KİLİSESİ
I. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İLE ETKİLEME GEÇİŞ ALANINDA
Zümrütkaya (Gökyazı) 184 Ada 3 Parsele ait
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili Demre İlçesi Zümrütkaya (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 Zümrütkaya (Gökyazı) 184 ada 3 parsel noda kayıtlı taşınmazı kapsayan ve P23-c-05-b-1-c ve P23-c-05-b-2-d nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında yer alan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlamaya konu Zümrütkaya (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 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama imar Planı konusu 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 1/1000 Ölçekli Uygulama 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 belirlenmiştir. Ancak söz konusu alanın güneybatısındaki yeni Pazar alanının kullanmasından dolayı , söz konusu alanda herhangi bir pazar yerinin yapılması öngörülmektedir.

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

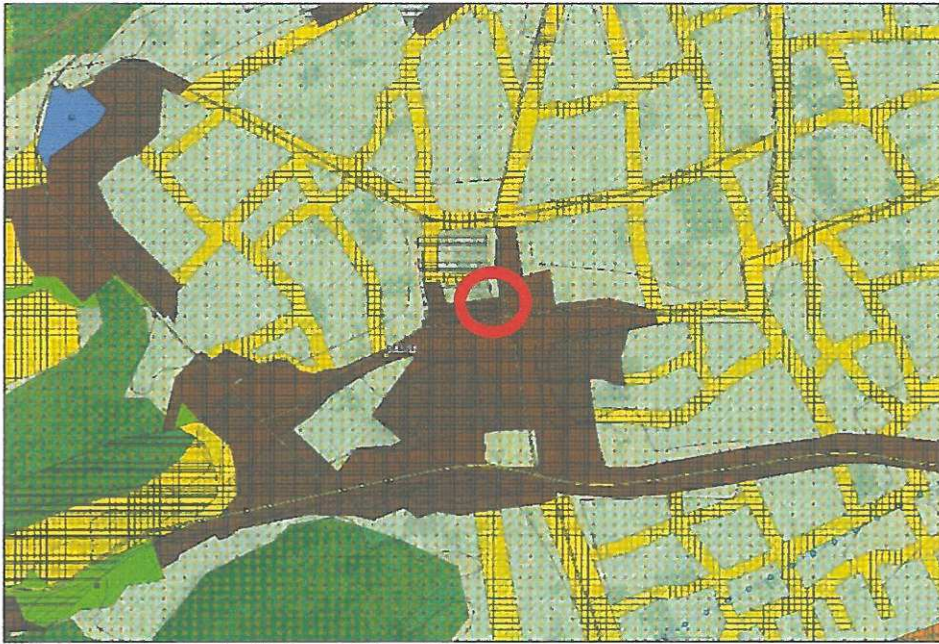
Zemin katta Demre Belediyesinin gerçekleştireceği Belediyeye ait hizmet yapısının yanı sıra bodrum katların da otopark olarak kullanılmasına olanak sağlayan bir plan düzenlemesi ile söz konusu bölgede otopark ve trafik sorunu çözülecektir.

Yukarıdaki belirtilen amaç ve kapsamlar doğrultusunda , Demre İlçesi , Zümrüt kaya (Gökyazı) 184 ada 3 parseli kapsayan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama 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 Zümrüt kaya (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

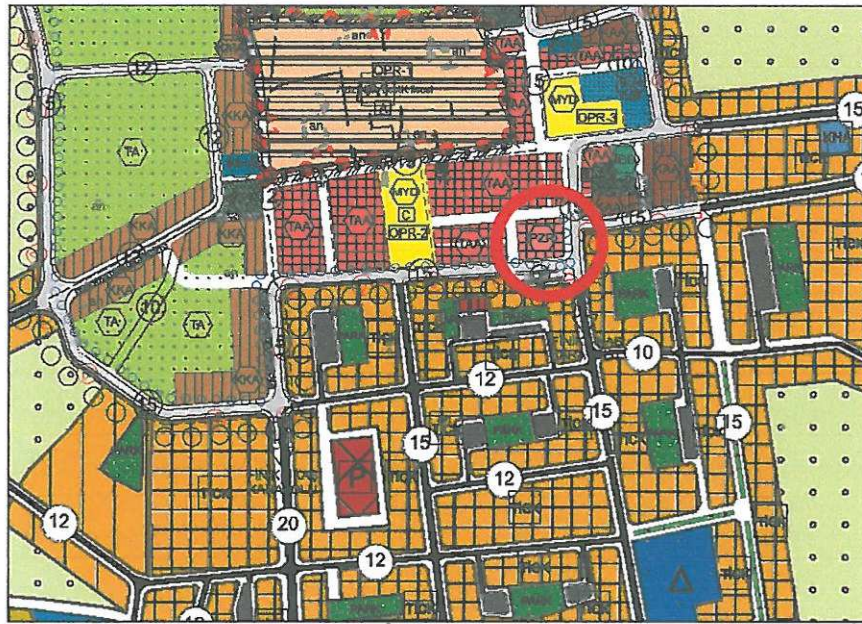
Planlama alanı etrafındaki 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı; Antalya Büyükşehir Belediyesince 08.05.2018 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Ancak söz konusu 184 ada 3 parsel ve Demre merkez yerleşimi Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde kaldığından 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 Zümrütkaya (Gökyazı) 184 ada 3 parsel Pazar Yeri olarak planlıdır.

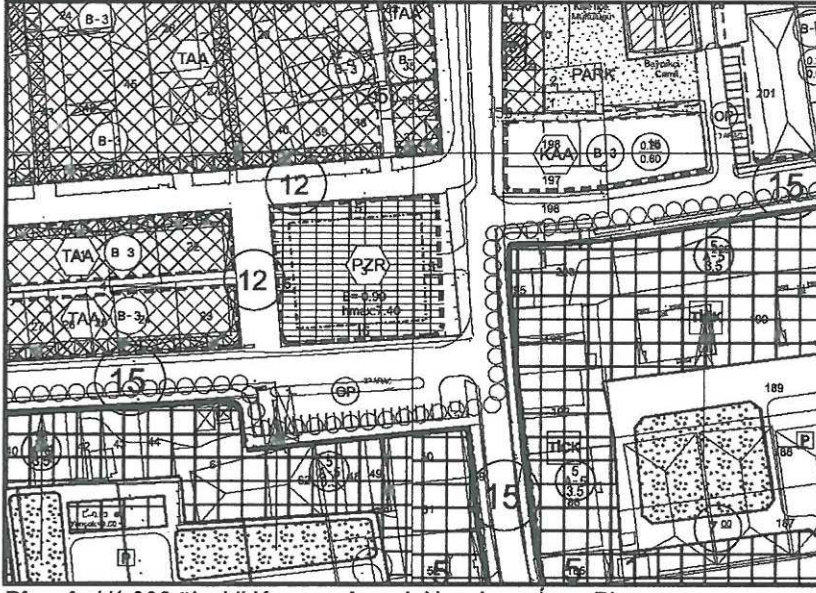


Plan 3: 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Bakanlıkça onaylanan Nazım İmar Planı

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

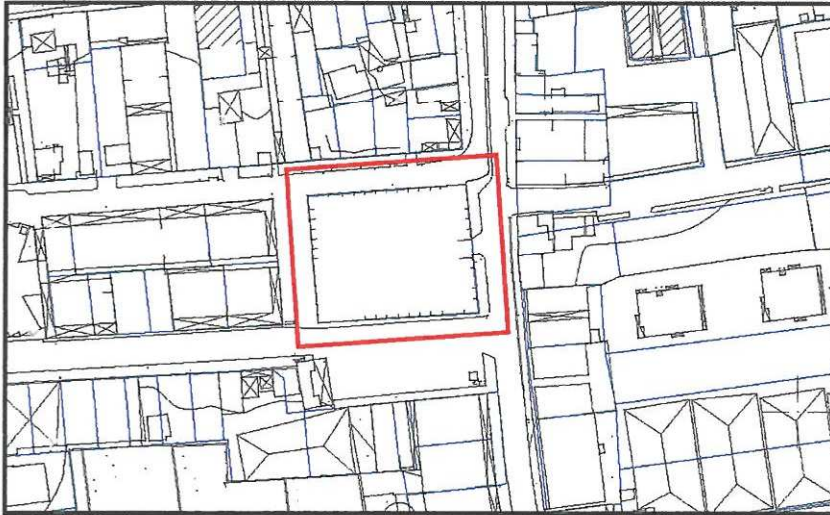
4. KADASTRAL DURUM VE HÂLİHAZIR BİLGİSİ

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 Müdürlüğünce 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 kurulur / 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.

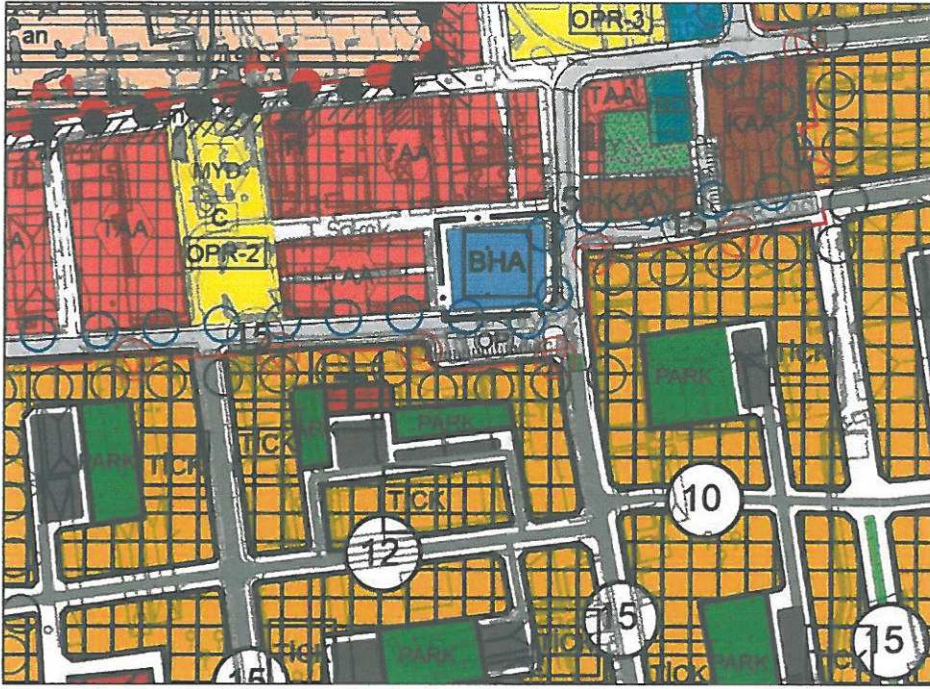
Ancak bu alanın hemen güneyinde yeni yapılan kapalı Pazar alanının bulunması nedeniyle Koruma Amaçlı İmar Planı açıklama raporunda pazar yeri olarak tanımlanan alanda raporda öngörülen faaliyetler yeni pazaryerinde gerçekleşmektedir.

Demre ilçesinin Antalya ili turizmindeki 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 Zümrütkaya (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.

Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 29.09.2020 tarih ve 11236 sayılı karar ile uygun bulunmuş ve Antalya Büyükşehir Belediyesinin Ekim 2020 Devam Gündeminin 30.Maddesinde görüşülerek uygun bulunmuştur. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun bulunan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği aşağıdaki gibidir.



Plan 5: Antalya KVKBK ve Büyükşehir Belediyesince Uygun Bulunan 1/5000 ölçekli KANİPD

Koruma amaçlı imar planlarında söz konusu alan için $E=0.90$ ve $h_{max}= 7.40$ olarak yapılaşma koşulları belirlenen pazar alanının yerine, K.A.İ.P. hükümleri doğrultusunda yapılacak arkeolojik sondaj kazısı sonucu hazırlanan raporun Koruma Bölge Kuruluna iletilerek, Kurul tarafından alınacak karar sonrasında Kurulunun değerlendirmesi neticesinde 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 $E=0.90$, Yençok =3 kat yapılaşma durumu önerilmiştir.

Böylece tarihi ve kültürel dokudaki koruma kararlarına bağlı kalarak ve yapılaşma koşulları korunarak yine kamuya hizmet edecek bir alanın kamuya kazandırıldığı ve arkeolojik sondaj kazısı sonucu hazırlanan raporun Koruma Bölge Kuruluna iletilerek, Kurul tarafından alınacak karar sonrasında Kurulunun değerlendirmesi sonucunda mevcut otopark kullanımına uygun bodrum katın otopark olarak kullanılacağı plan değişikliği önerilmiştir.

Belirtilen gerekçeler kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

✓

