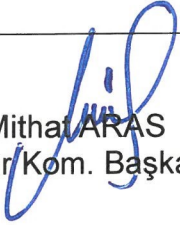




**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:01.09.2023

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 85. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Demre Belediye Meclisinin 05.07.2023 tarih ve 39 sayılı kararı ile reddedilen, Karabucak (Zümrütkaya) Mahallesi sınırları içerisinde E=1.20, Yençok=12.50 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak planlı bulunan 275 ada 1 parselin, emsali aynı kalmak kaydıyla Yençok=18.50m olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Demre Belediye Meclisinin 05.07.2023 tarih ve 39 sayılı kararı ile reddedilen, Karabucak (Zümrütkaya) Mahallesi sınırları içerisinde E=1.20, Yençok=12.50 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak planlı bulunan 275 ada 1 parselin, emsali aynı kalmak kaydıyla Yençok=18.50m olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle reddinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

  
Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhuri GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

  
Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi



**T.C.**  
**DEMRE BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

KARAR NO :39 KARAR KONUSU :Karabucak (Zümrütka) Mahallesi 275 ada 1 nolu parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi.	KARAR TARİHİ : 05/07/2023 BİRİMİ : İmar Komisyonu.
Meclis Başkanı : Gülsüm CENGİZ(Musa kızı) Meclis Üyesi : Recep KARATOP Meclis Üyesi : Ahmet GÜMRÜKCÜ Meclis Üyesi : Halil İbrahim KAYAK Meclis Üyesi : Veli SERTBAŞ	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

<u>TOPLANTI DÖNE.</u>	<u>SEÇİM DEVR.</u>	<u>BİRLEŞİM</u>	<u>OTURUM</u>	<u>TARİH</u>	<u>SAAT</u>
Temmuz/2023	Olağan	1	1	05/07/2023	13:30

**GÜNDEMİN 4. MADDESİ:**

**KONU** : Demre Belediye Meclisinin 01/06/2023 tarihli toplantısında gündemin 5. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen, İlçemiz Karabucak (Zümrütka) Mahallesi 275 ada 1 nolu parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hakkındaki:

**İmar Komisyonunun 14/06/2023 tarihli raporunda;**

İmar Komisyonumuz; Komisyon Başkanı Fatih KESKİN'in başkanlığında, üyelere Ahmet GÜMRÜKCÜ, Halil İbrahim KAYAK ve Veli SERTBAŞ'ın iştirakleri ile toplanarak çalışmalara başlamıştır. Belediye Meclisinin 01/06/2023 tarih ve 36 sayılı kararıyla komisyonumuza havale edilen, İlçemiz Karabucak (Zümrütka) Mahallesi 275 ada 1 nolu parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenerek aşağıdaki kararı almıştır. Meclisimizin takdirlerine arz olunur.

Komisyonumuzca Ömer BÜYÜKKAL isimli şahsın plan değişikliği ile ilgili başvurusunun incelenmesi neticesinde; İlçemiz Karabucak (Zümrütka) Mahallesi 275 ada 1 nolu parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin söz konusu bölgedeki diğer yapılaşma şartları ile uyum sağlamayacağı düşüncesiyle talebin ret edilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

İş bu rapor imza altına alınmış ve Meclisimizin takdirine sunulmuştur.

Fatih KESKİN İmar Komisyonu Bşk. (İmza)	Ahmet GÜMRÜKCÜ Komisyon Bşk. V. (İmza)	Halil İbrahim KAYAK Üye (İmza)
Veli SERTBAŞ Üye (İmza)	Ünal ÇETİNKAYA Üye (Katılmadı)	

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

**KARAR** : Belediye Meclisince, İmar Komisyonu raporu hakkında yapılan müzakereler sonucunda:

İlçemiz Karabucak (Zümrüt kaya) Mahallesi 275 ada 1 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin söz konusu bölgedeki diğer yapılaşma şartları ile uyum sağlamayacağı düşüncesiyle Ömer BÜYÜKKAL isimli şahsın plan değişikliği ile ilgili başvurusunun reddine ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun bulunduğu, Belediye Meclisinin 05 Temmuz 2023 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi. (İYİ Parti: 6 kabul oyu, AK Parti: 4 kabul oyu, CHP: --, MHP: 2 kabul oyu, Bağımsız: 1 kabul oyu)

Gülsüm ÇENGİZ  
Belediye ve Meclis Başkanı

Halil İbrahim KAYAK  
Katip Üye

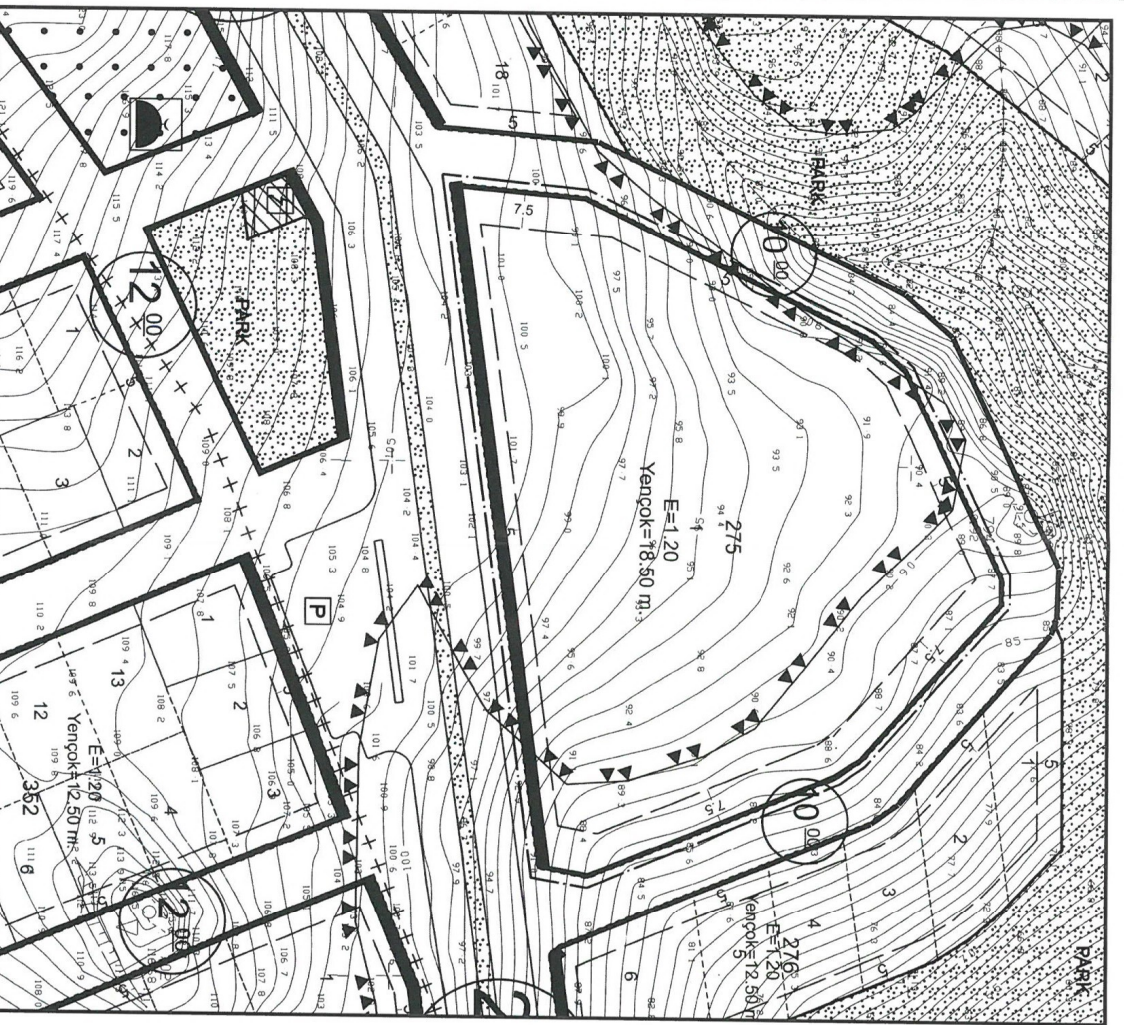
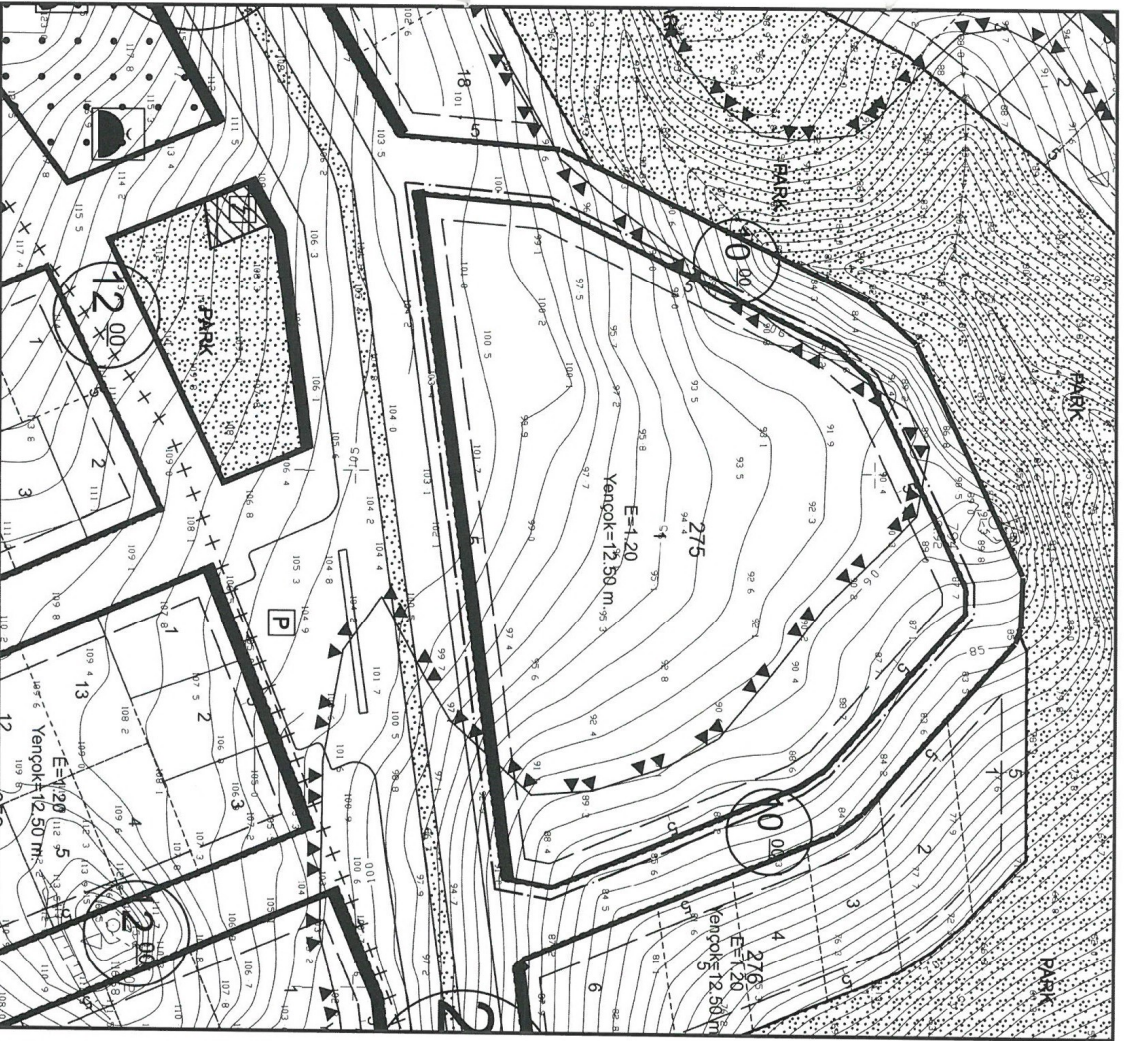
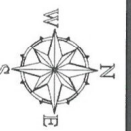
Muhammet TURAL  
Katip Üye (Yedek)

İLİ : ANTALYA  
İLÇESİ : DEMRE  
ADA/PARSEL : 275 ADA 1 PARSEL  
PAFTA NO : P23C05A2A  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### MEVCUT PLAN

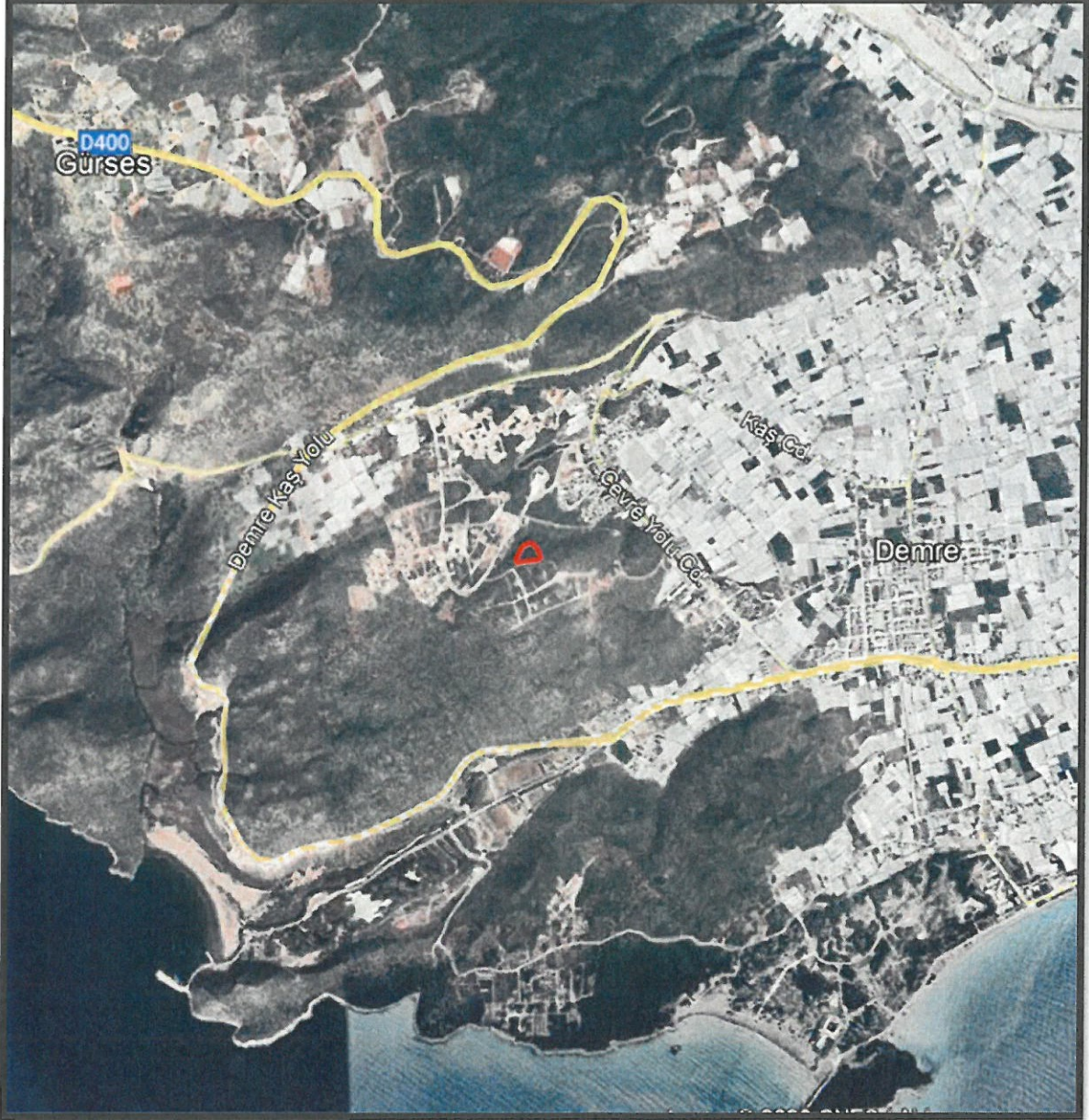
### ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



**ANTALYA İLİ DEMRE İLÇESİ ZÜMRÜTKAYA MAHALLESİ  
275 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

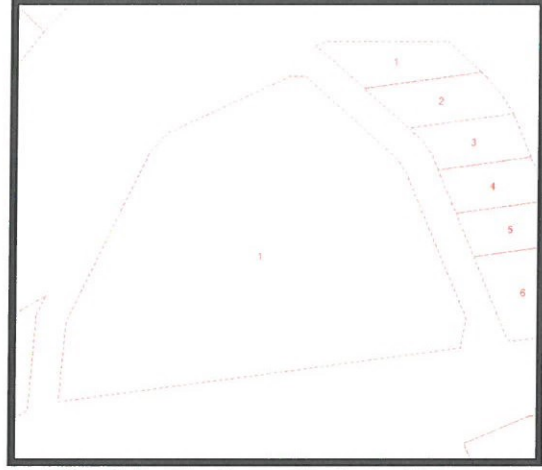
**2023**



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI



Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Görsel 2: Planlama Kadastral Durumu

Antalya İli Demre İlçesi Zümürükaya Mahallesi 275 ada 1 parseli kapsamaktadır. Çalışma alanı P23-C-05-A-2-A imar paftasında olup, 1 adet halihazırda yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık olarak 1 Ha (9961 m<sup>2</sup>) dir.

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama Alanının bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.10.2018 tarih ve 944 karar no ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 07.01.2019 tarih ve 35 karar no ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu bulunmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Demre Belediyesi Meclis kararları ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Zümürükaya Mahallesi 275 ada 1 parselin yapılaşma koşulları emsal sabit kalmak koşulu ile yükseklik artışı yapılarak plan değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

### 3. PLAN KARARLARI

Demre İlçesi Zümrütkaaya Mahallesi 275 ada 1 parselin mevcut imar durumuna bakıldığında yapılaşma koşullarının  $E=1.20$  ,  $Yençok=12.50$  metre olduğu görülmektedir. Bahse konu parselde arazi durumu göz önünde bulundurularak site içerisinde otopark ve yeşil alanı arttırmak amacıyla Emsal sabit kalmak koşulu ile  $Yençok= 18.50$  m. Yükseklik artışı yapılarak plan değişikliği yapılmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 -(5)

b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),

Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,

Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini,

maddesi uyarınca:

Doğu cephesi;

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7.00 \text{ m}$$

$$K = [(18.50 + 12.50)/2] + 7.00 \text{ m}$$

$$K = 22.50 \text{ m}$$

$$\text{Karşı ada çekme mesafesi} + \text{Yol} + X = 22.50 \text{ m}$$

$$5 + 10 + X = 22.50$$

$$X = 7.50 \text{ m}$$

Batı cephesi;

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7.00 \text{ m}$$

$$K = [(18.50 + 12.50)/2] + 7.00 \text{ m}$$

$$K = 22.50 \text{ m}$$

$$\text{Karşı ada çekme mesafesi} + \text{Yol} + X = 22.50$$

$$5 + 10 + X = 22.50$$

$$X = 7.50 \text{ m}$$

Güney cephesi;

$$K=[(Y1+Y2)/2]+7.00 \text{ m}$$

$$K=[(18.50+12.50)/2]+7.00\text{m}$$

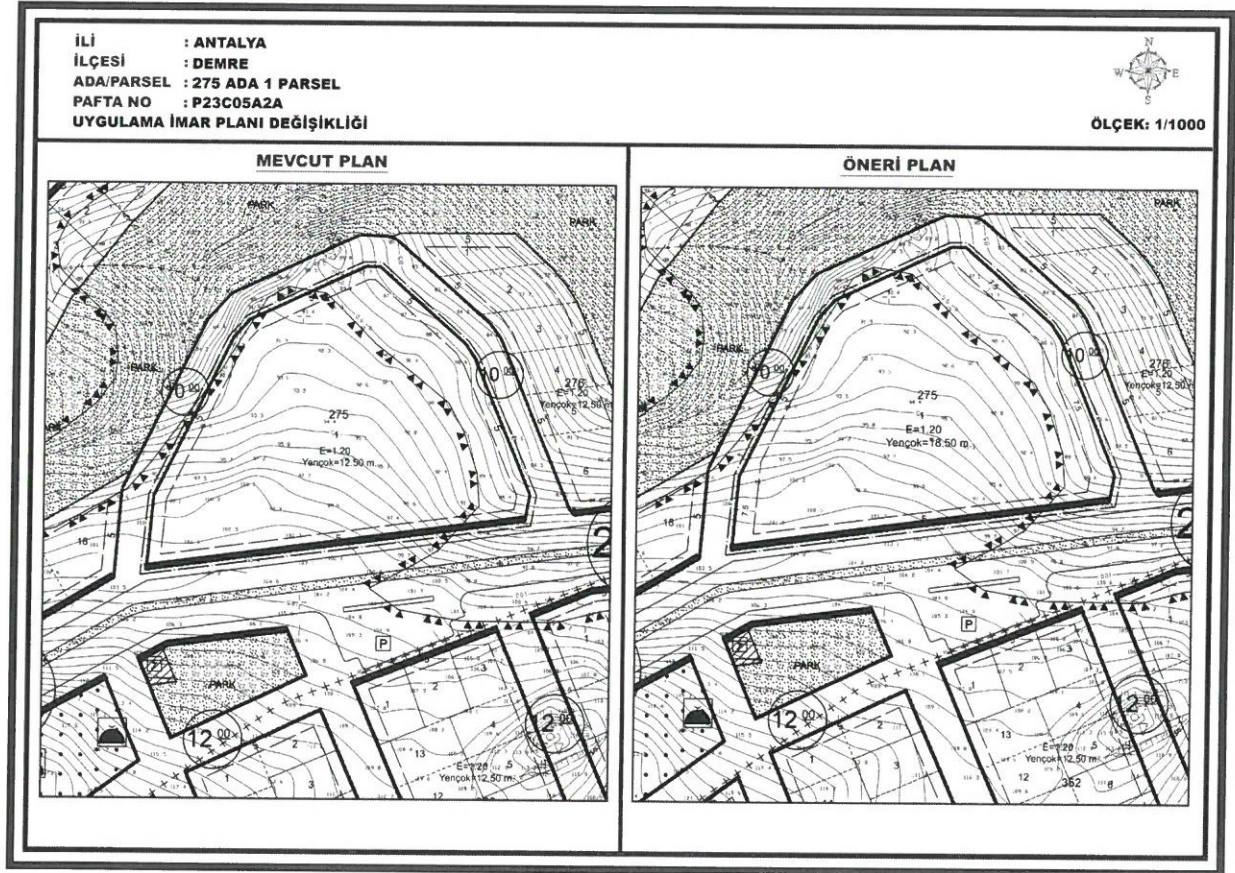
$$K=22.50 \text{ m}$$

$$\text{Karşı ada çekme mesafesi} + \text{Yol} + X = 22.50$$

$$5+25+X=22.50$$

$$X= - 7.50 \text{ m (çekme mesafesi değiştirilerek 5 metre bırakılmıştır.)}$$

Formülüne göre Doğu ve Batı cepheleri çekme mesafesi 7.50 olarak düzenlenmiş olup, Kuzey cephesinde park alanı olduğundan, Güney cephesinde formül gereği X= -7.50 metre çıktığından dolayı çekme mesafeleri aynen korunmuştur.



Görsel 2: Mevcut-Öneri İmar Plan Durumu

A Karne Şehir Plancısı

Mehmet PAİLA





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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Demre Belediyesi  
**Mahalle** : Karabucak (Zümrüt kaya) Mahallesi  
**Ölçek** : 1/1000 UİP Değişikliği  
**Alan(m<sup>2</sup>)** : 9961m<sup>2</sup>

Demre Belediye Meclisinin 05.07.2023 tarih ve 39 sayılı kararı ile reddedilen, Karabucak (Zümrüt kaya) Mahallesi sınırları içerisinde E=1.20, Yençok=12.50 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak planlı bulunan 275 ada 1 parselin, emsali aynı kalmak kaydıyla Yençok=18.50m olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 85. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında kentsel gelişme alanı olarak, 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanı olarak planlıdır.

Uygulama imar planı değişikliği Demre Belediye Meclisinin 05.07.2023 tarih ve 39 sayılı kararında "söz konusu bölgedeki diğer yapılaşma şartları ile uyum sağlamayacağı düşüncesiyle" reddedildiği belirtilmiştir.

Konu Demre Belediye Başkanlığının 11.07.2023 tarih ve E.8038 sayılı yazısı (belediyemiz 13.07.2023/104125 kayıt sayılı yazı) ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına iletilmiştir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile Zümrüt kaya Mahallesi 275 ada 1 parselin emsal sabit kalmak koşulu ile yükseklik artışı yapılarak plan değişikliği yapılması amaçlandığı plan açıklama raporunda belirtilmiştir. Bu kapsamda E=1.20, Yençok=12.50 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak planlı bulunan 275 ada 1 parselin, emsali aynı kalmak kaydıyla Yençok=18.50m olarak planlanmış ve adanın doğusunda bulunan 5m olan yapı yaklaşma mesafeleri 7.5m olarak yeniden düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliğinde; 275 ada 1 parselde istenen Yençok=18.50m yüksekliğin, çevre yapılaşma koşullarına uygun olmadığı, plan değişikliğine konu imar adası çevresindeki tüm konut alanlarında Yençok=12.50m olduğu, ayrıca yapılan öneri imar planına esas Jeolojik Etüt Raporunun bulunmadığı görülmüştür.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 31.08.2023

Berna ZENGİN  
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdür V.