



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



90

Sayı : E-90852262-105.03-264645

05.04.2023

Konu : Demre, Zümrütkaaya Mah. 357 Ada 58 ve 59 Parseller, 1/1000 UİP Değişikliği

BAŞKANLIK MAKAMINA

Demre Belediye Meclisi'nin 02.03.2023 tarih ve 11 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zümrütkaaya Mahallesiinde 357 ada 58 ve 59 parsellerde yer alan askeri alan ile hastane alanında mevcut duruma uygun olarak düzenleme yapılması, hastane alanında E=1.50, Yençok=4 kat yapılaşma koşulların belirlenmesi ve Plan Notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesiniarz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: İlçe BMK, 1/1000 UİP Deę, Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doęrulama Kodu: zKxLdR-QXpJ+u-4ugpBr-ZAUvuH-Kq2HJMx1 Doęrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Berna ZENGİN
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81





T.C.
DEMRE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR NO : 11	KARAR TARİHİ: 02/03/2023
KARAR KONUSU: Zümrütükaya Mahallesi 357 ada 58 ve 59 parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.	BİRİMİ : İmar Komisyonu.
Meclis Başkanı : Av. Okan KOCAKAYA	Meclis Üyesi : Muhammet TURAL
Meclis Üyesi : Recep KARATOP	Meclis Üyesi : Önder ÖZKAL
Meclis Üyesi : Ahmet GÜMRÜKCÜ	Meclis Üyesi : Orhan AVCI
Meclis Üyesi : Ünal ÇETİNKAYA	Meclis Üyesi : İbrahim GÖKÇE
Meclis Üyesi : Ali Rıza YATKIN	Meclis Üyesi : Yusuf ÖZEN
Meclis Üyesi : Veli SERTBAŞ	Meclis Üyesi : Hasan KAYA
Meclis Üyesi : Gülsüm CENGİZ(Musa kızı)	Meclis Üyesi : Gülsüm CENGİZ
	Meclis Üyesi : Fatih KESKİN

TOPLANTI DÖNE. SECİM DEVR. BİRLEŞİM OTURUM TARİH SAAT
Mart/2023 Olağan 1 1 02/03/2023 13.30

GÜNDEMİN 4. MADDESİ:

KONU : Demre Belediye Meclisinin 01/02/2023 tarihli toplantısında gündemin 6. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; İlçemiz Zümrütükaya Mahallesi 357 ada 58 ve 59 parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonunun 22/02/2023 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 01/02/2023 tarih ve 08 sayılı kararıyla komisyonumuza havale edilen. İlçemiz Zümrütükaya Mahallesi 357 ada 58 ve 59 parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenerek aşağıdaki kararı almıştır. Meclisimizin takdirlerine arz olunur.

Komisyonumuza yapılan inceleme neticesinde; Zümrütükaya Mahallesi 357 ada 58 ve 59 parsel nolu taşınmazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Askeri Alan" ve "Hastane" olarak planlı olduğu, ancak Demre İlçesi Jandarma Komutanlığı ile Demre İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün halihazırda mevcut kullanım alanı (yapı, duvarlar, nizamiye girişi vb.) sınırlarının imar planındaki "Askeri Alan" ve "Hastane" olarak planlı alanlar ile uyum göstermemesi ve ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda söz konusu parsellerde plan değişikliğinin yapılması gerektiği,

Diğer taraftan komisyonumuza sunulan plan teklifinde; "Hastane" alanının E=1,50 Yençok= 5 kat olarak planlanması konusu değerlendirildiğinde ise, yapılaşma şartlarının E=1,50 Yençok= 4 kat olacak şekilde düzenlenmesi kaydı ile değiştirilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

İş bu rapor imza altına alınmış ve Meclisimizin takdirine sunulmuştur.

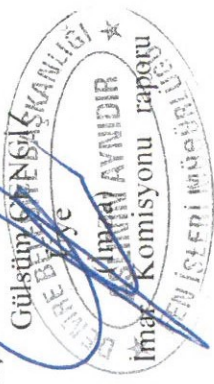
Ünal ÇETİNKAYA Halil İbrahim KAYAK

İmar Komisyonu Bşk. (İmza) Komisyon Bşk. V. (İmza)

(İmza)

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda;

doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.



Sahih Gülmay
Belediye Başkanı

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

İlçemiz Zümrükaya Mahallesi 357 ada 58 ve 59 parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğindeki yapılaşma şartlarının E=1.50 Yençok=4 kat olacak şekilde düzenlenmesi kaydı ile değişikliğin kabulüne ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun bulunduğu, Belediye Meclisinin 02 Mart 2023 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 ve Meclis Başkanı

Muhammet TURAL
Katip Üye(Yadek)

Gülsüm YENÇOK
Katip Üye



Salih GÜNAY
Belediye Bask. Yard.

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ

ZÜMRÜTKAYA MAHALLESİ
357 ADA 58 VE 59 PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANIN GENEL TANIMI

Antalya İli , Büyükşehir Belediyesi , Demre İlçesi , Zümrütkaaya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 357 ada 58 ve 59 parselleri kapsayan planlama alanı yaklaşık 15,055 m² büyüklüğünde olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında P23-c-05-b-1-d ve P23-c-05-b-1-c nolu paftalarda yer almaktadır.



Resim 1: Planlama Alanına Konu Bölgenin Uzak Uydu Fotoğrafi

2. PLANLAMAMANIN 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 yayımlanan 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 , Zümrütkaaya Mahallesi 357 ada 58 ve 59 parsellerde Askeri Alan ve Hastane plan kararları bulunmaktadır.

58 parsel İlçe Jandarma Komutanlığı kullanımında , 59 parselde ise Demre İlçe Sağlık Müdürlüğü kullanımında yer almaktadır.

Demre İlçe Jandarma Komutanlığı ve Demre İlçe Sağlık Müdürlüğü arasında geçmişten gelen mevcut kullanıma ilişkin uyum neticesinde kurumlar bazı alanlarda duvarlar inşa ederek sınırı fiziki hale getirmiş ve yapılarını kendilerine ayrılan alanlar içerisinde konumlandırmıştır.

Halihazırda Demre İlçe Jandarma Komutanlığı nizamiyesi girişinin güvenlik kulübesi ve giriş birimi Hastane alanı olarak planlı alanda kalmaktadır. Söz konusu giriş birimlerinin hastane alanı kararında kalan kısmının turkuaz renk ile gösterildiği resim aşağıda yer almaktadır.

Yine kadastro sınırlarını uygun olmayan fiziki ve yapısal kullanımlar her iki kamu alanı sınırı içerisinde yer almaktadır. Bu durumdaki kullanımlarda da fiziki ve yapısal kullanımlara ve müktesebatlar zarar gelmemesi amacıyla kısmen kadastro sınırlarına kısmen de fiziki ve yapısal kullanımlara uygun hatlar belirlenmiştir.



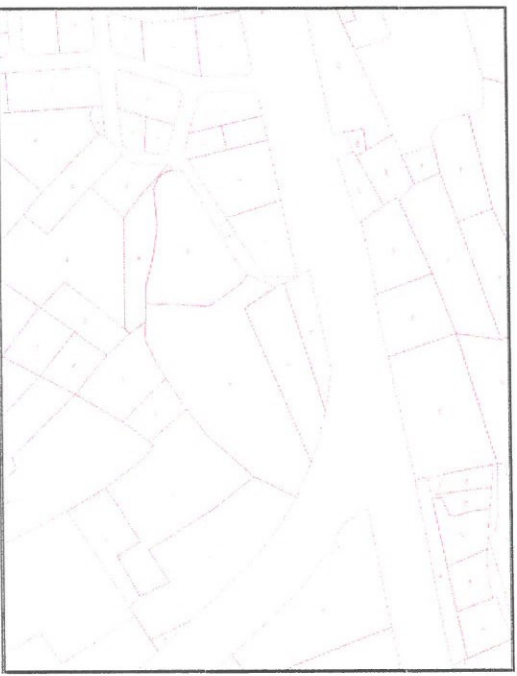
Resim 2: Güncel Uydu Görüntüsü ve Kadastral Durum.

Bu durum çerçevesinde fiziki sınırlara ve güncel halihazır duruma uygun olmayan ada kenarı hattının, Kurumların ilgili yapılarına zarar vermeden ve mevcudiyetini buldukları alanda sürdürebilmeleri amacıyla fiziki sınırların bulunduğu kısımlarda fiziki sınırlara (duvar, ağa, yapı), fiziki sınırların bulunmadığı alanlarda ise mülkiyet sınırlarına uyularak bir düzenleme yapılması gereği ortaya çıkmıştır.

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

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE KADASTRAL DURUMU

Plan değişikliğine konu alan Demre Belediyesi, Zümrükaya Mahallesi 357 ada 58 ve 59 parselleri kapsamaktadır. Parsellerin toplam büyüklüğü yaklaşık 15,055 m² büyüklüğündedir.

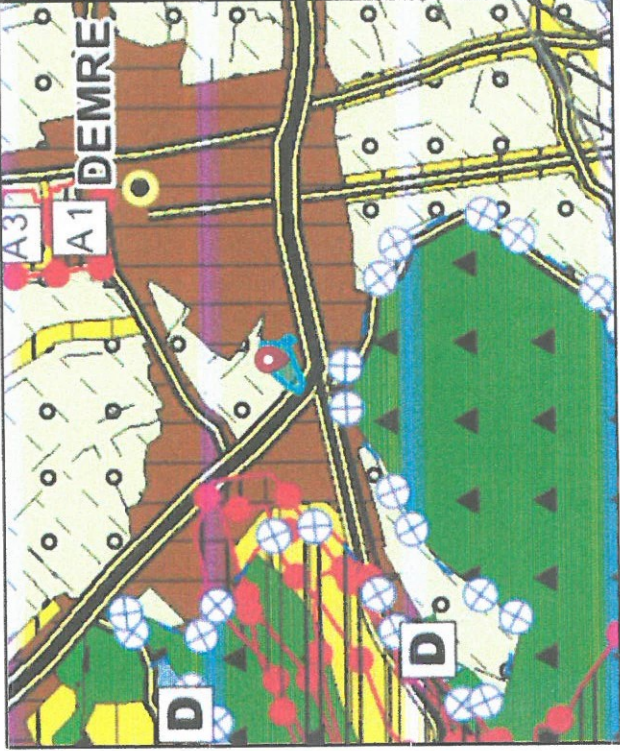


Resim 3: Planlama Alanın Yakın Uydur Fotoğrafi ve Kadastro Durumu

4. MEVCUT PLAN DURUMU

4.1. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Antalya-Burdur-İsparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbağkanlığı Karamamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır. Planlamaya konu alınan 357 parsel 58 ve 59 parseller "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirtilmiştir.



Plan 1: Mevcut Antalya Demre 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Ölçeksiz)

4.2. Mevcut 1/25.000 Ölçekli İmar Planı

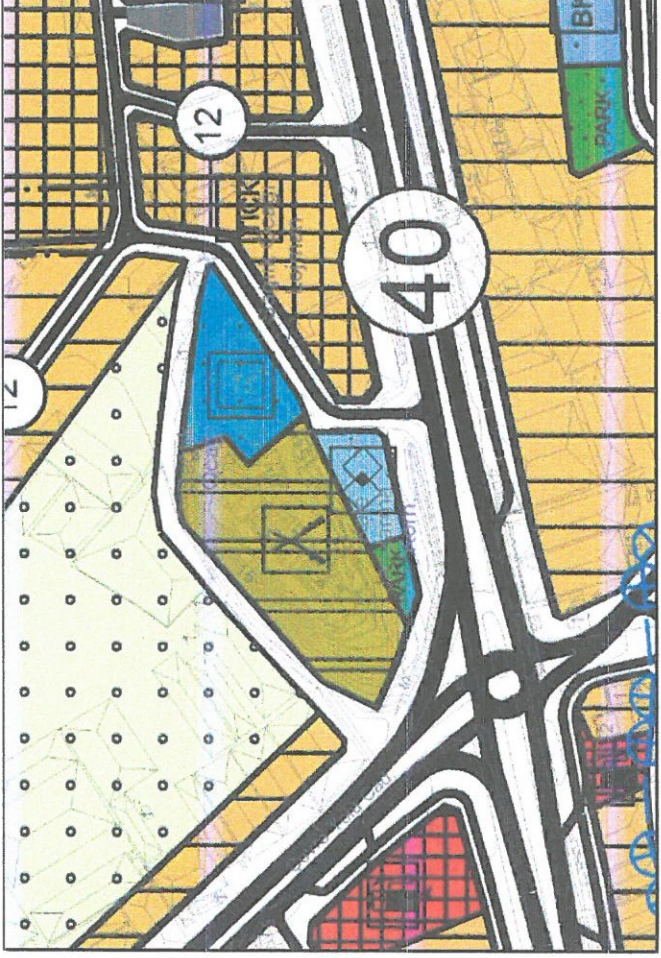
Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB)'nde yapılan sınır değişikliği aşağıdaki gibidir. Değişen sınır ile birlikte planlamaya konu alınan 357 Ada 58 ve 59 Parseller Antalya Büyükşehir Belediye yetki ve sorumluluğuna girmiştir. Antalya Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları sürdürmektedir.



Plan 2: Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) Yeni Sınır (Ölçeksiz)

4.3. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

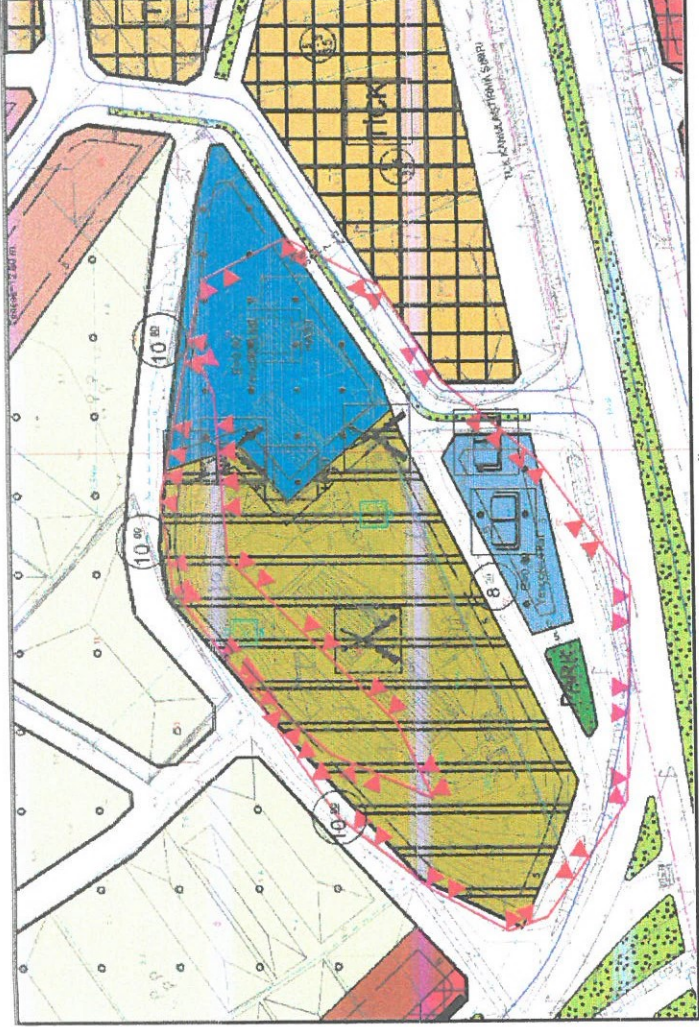
Plan değişikliğine konu parseller, Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Askeri Alan" ve "Sağlık Alanı" olarak planlıdır.



Plan 3: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

4.4. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller, Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Askeri Alan" ve "Hastane" olarak planlıdır.



Plan 4: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

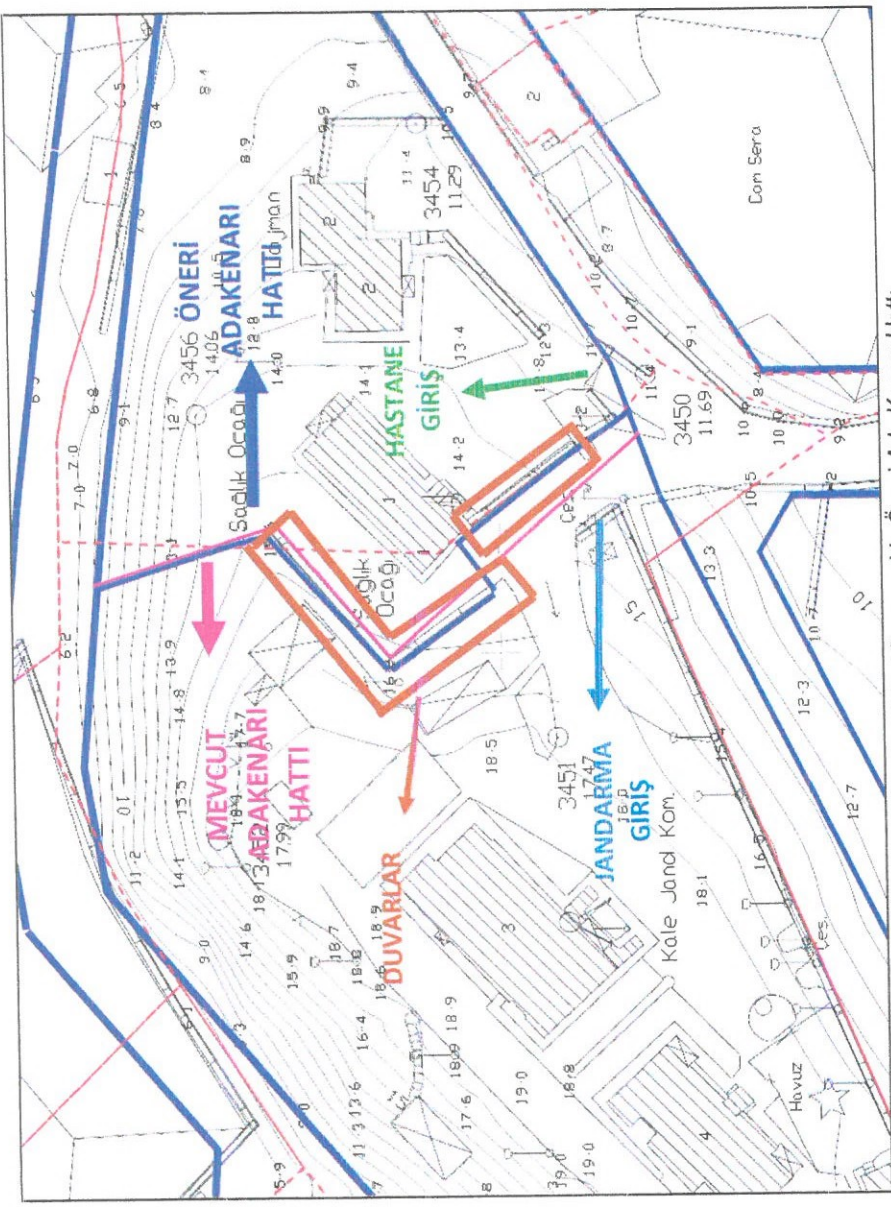
5. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı; 12.09.2019 tarih ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile, 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan sınıra göre, Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları değişmiş ve sadece sahil kesimi Turizm merkezi içerisinde kalmış, ilçe merkezinin de bulunduğu oldukça geniş bölgeler Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları dışına çıkartılmıştır. Turizm sınırları dışına çıkan bu alanlarda yetki Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Demre Belediyesine geçmiştir.

Antalya İli, Büyükşehir Belediyesi, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, 357 ada 58 ve 59 parselleri kapsayan planlama alanı yaklaşık 15,055 m² büyüklüğündedir. Planlama alanı sınırları içerisindeki mevcut ve faaliyetlerine devam eden Demre İlçe Jandarma Komutanlığı nizamiyesi (58 nolu parselde), Demre İlçe Sağlık Müdürlüğü (59 parselde) yer almaktadır.

Söz konusu Kurumlarımızın mevcut kampüslerinin birbirine çok yakın olması ve Demre İlçe Jandarma Komutanlığının girişinin güneyden yapılması sebebiyle giriş birimleri ve güvenlik üniteleri güney cephede yer almaktadır. Demre İlçe Jandarma Komutanlığına ait güvenlik amaçlı askeri yapı hastane alanı olarak planlanan alan içerisinde kalmaktadır.

Ayrıca iki Kurumumuz arasında daha önce paylaşılan alanların ayrılması neticesinde kurumlar bazı alanlarda duvarlar inşa ederek sınırları fiziki hale getirmiş ve yapılarını kendilerine ayrılan alanlar içerisinde konumlandırmıştır. İki kurum arasında mevcut kullanıma uygun alan ayrımının yapılması amacıyla fiziki sınırların bulunduğu kısımlarda fiziki sınırlara (duvar, ağa, yapı), fiziki sınırların bulunmadığı alanlarda ise mülkiyet sınırlarına uyulmuştur. Aşağıdaki görselde fiziki sınırların, güncel halihazır durumunun ve mülkiyet bilgisinin işlendiği görsel yer almaktadır.



Resim 4: Kurumlar Arası Halihazır Durum, Mülkiyet Durumu Ve Öneri Ada Kenarı Hattı

Söz konusu alanda bulunan Demre İlçe Jandarma Komutanlığından ve Demre İlçe Sağlık Müdürlüğünden yapılması planlanan düzenleme ve taslak imar planı ile kurum görüşleri sorulmuş kurumlar bu doğrultudaki görüşlerini aşağıdaki yazılarındaki gibi iletilmişlerdir.

Antalya Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 754 sayılı yazısında; "Şahsa ait binanın yola terk kapsamında parsel sınırı dışında bırakılması, ayrıca Bakanlığımız yatırım programında yer alan Demre Toplum Sağlık Müdürlüğü +ASM +112 ASHİ binası yapılacak olması nedeniyle yaklaşık 4000 m² kapalı alan sahip bina yapılabilmesi için E=1.50, Yençok=5 Kat olacak şekilde planlamanın yapılması hususunda" görüş bildirmiştir.

Demre Kaymakamlığı, Millî Emlak Şefliği'nin 5454317 sayılı yazısında "İlgide kayıtlı yazınız kapsamında yapılacak olup görüş sorulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği teklifi, Tespit ve İmar Takip Koordinatörümüzce incelenmiş olup teknik raporda teknik açıdan sakınca bulunmadığının bildirilmesi ve Denetim ve Büro Başkanlığınca da incelenerek menfi durum bildirilmemesi üzerine ilgede kayıtlı yazınız kapsamında yapılacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği teklifiniz Şefliğimizce de uygun görülmüştür." şeklinde görüş bildirmiştir.

Gelinen bu noktada Kurumlar arasındaki sınırın mevcut kullanıma uygun hale getirilmesi ve yapıların mevcudiyetinin devamlılığı gerekçesi ile iki kurum arasındaki sınır halihazıra göre düzenlenmiş ve yapı yaklaşma mesafeleri 3 metre olarak düzenlenmiştir.

Antalya (Büyükşehir) Demre Belediyesi, Zümrütkaaya Mahallesi
357 Ada 58 Ve 59 Parseller

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Büyüklük (m ²)	Öneri Büyüklük (m ²)
Askeri Alan	10,789	10,870
Hastane Alanı	4,266	4,032
Park	0	153
Toplam	15,055	15,055

Tablo 1: Mevcut-Öneri Alan Kullanım Büyüklüğü Tablosu



Plan 5: Mevcut-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

Saygılarımızla bilgilerinize arz ederiz.

Ökan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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