



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

**Tarih:28.04.2025**

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BİRİM</b>                                         | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>TALEP SAHİBİ</b>                                  | DEMRE BELEDİYESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b> | Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2025 tarihli toplantısında gündemin 169. maddesinde önerge verilerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Demre ilçe Belediye Meclisi'nin 08.04.2025 tarihli ve 27 sayılı kararı ile uygun bulunan Karabucak Mahallesi 206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 258, 260, 262, 273 ve 274 adalar ile çevresinde düzenlenme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b>                              | Demre ilçe Belediye Meclisi'nin 08.04.2025 tarihli ve 27 sayılı kararı ile uygun bulunan Karabucak Mahallesi 206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 258, 260, 262, 273 ve 274 adalar ile çevresinde düzenlenme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2025 tarihli ve 159 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır.<br>Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Bşk. Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi



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

|                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KARAR NO : 27<br>KARAR KONUSU: İlçemiz Karabucak Mahallesi Bozdağ Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabulü.                                                                                                                      | KARAR TARİHİ: 08/04/2025<br>BİRİMİ : İmar Komisyonu.                                                                                                                                           |
| Meclis Başkanı : Fahri DURAN<br>Meclis Üyesi : Recep KARATOP<br>Meclis Üyesi : Murat ÖZEK<br>Meclis Üyesi : Nihat KARAYEL<br>Meclis Üyesi : Recep AVCI<br>Meclis Üyesi : Fevzi DURDEMİR<br>Meclis Üyesi : Bilal KARACAOĞLU<br>Meclis Üyesi : Yılmaz ÇİL | Meclis Üyesi : Hatice YILMAZ<br>Meclis Üyesi : Durdali KESKİN<br>Meclis Üyesi : Mehmet TOK<br>Meclis Üyesi : Hüseyin Mert MATAR<br>Meclis Üyesi : Hüseyin ŞAHİN<br>Meclis Üyesi : Osman CENGİZ |

|                              |                           |                        |                      |                     |                    |
|------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| <b><u>TOPLANTI DÖNE.</u></b> | <b><u>SECİM DEVR.</u></b> | <b><u>BİRLEŞİM</u></b> | <b><u>OTURUM</u></b> | <b><u>TARİH</u></b> | <b><u>SAAT</u></b> |
| Nisan/2025                   | Olağan                    | 1                      | 1                    | 08/04/2025          | 14.00              |

**GÜNDEMİN 7. MADDESİ:**

**KONU** : Demre Belediye Meclisinin 05/03/2025 tarihli toplantısında gündemin 16. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; İlçemiz Karabucak Mahallesi Bozdağ Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına plan notu eklenmesi hakkındaki;

**İmar Komisyonunun 27/03/2025 tarihli raporunda;**

İmar Komisyonumuz; üyelerden Fevzi DURDEMİR, Durdali KESKİN ve Hüseyin Mert MATAR'ın iştirakleri ile toplanarak çalışmalara başlamıştır. Belediye Meclisinin 05/03/2025 tarih ve 21 sayılı kararıyla komisyonumuza havale edilen, İlçemiz Karabucak Mahallesi Bozdağ Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusu incelenerek aşağıdaki kararı almıştır. Meclisimizin takdirlerine arz olunur.

İlçemiz Karabucak Mahallesi Bozdağ Mevkii 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak; 206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 Adalar ile Çevresinin Düzenlenmesine İlişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelenmiş olup, 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.

Fevzi DURDEMİR  
İmar Komisyonu Başkanı  
(İmza)

Durdali KESKİN  
Komisyon Bşk.V.  
(İmza)

Hüseyin Mert MATAR  
Üye  
(İmza)

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

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

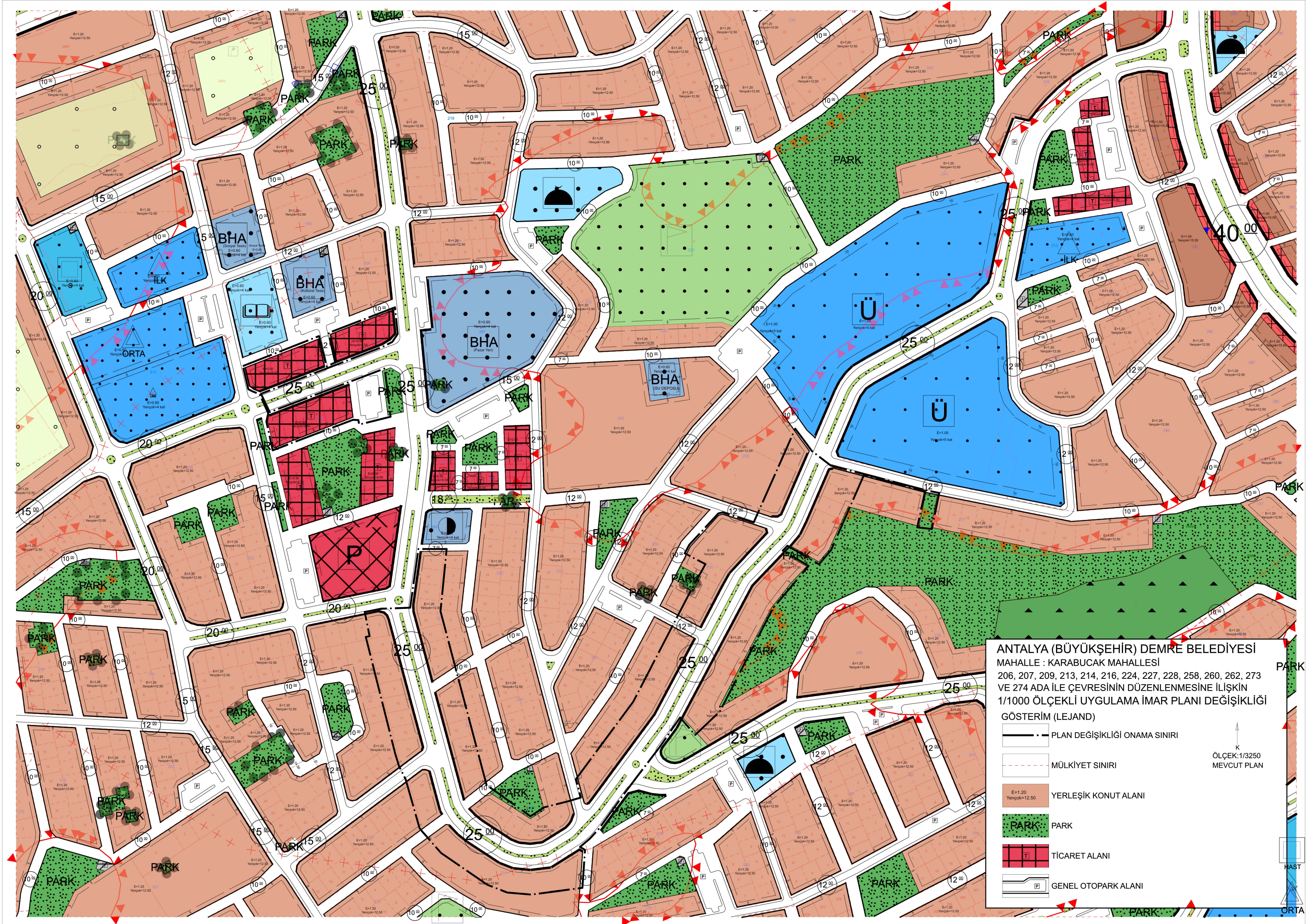
İlçemiz Karabucak Mahallesi Bozdağ Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabulüne ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun bulunduğuna, Belediye Meclisinin 08 Nisan 2025 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi. (CHP: 10 kabul oyu, MHP: 2 kabul oyu, İYİ Parti: 1 kabul oyu, DP: 0, Bağımsız: 1 kabul oyu)

Fahri DEMİRAN  
Belediye ve Meclis Başkanı

Hatice YILMAZ  
Katip Üye

Murat ÖZEK  
Katip Üye





**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ**  
**MAHALLE : KARABUCAK MAHALLESİ**  
**206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273**  
**VE 274 ADA İLE ÇEVRESİNİN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

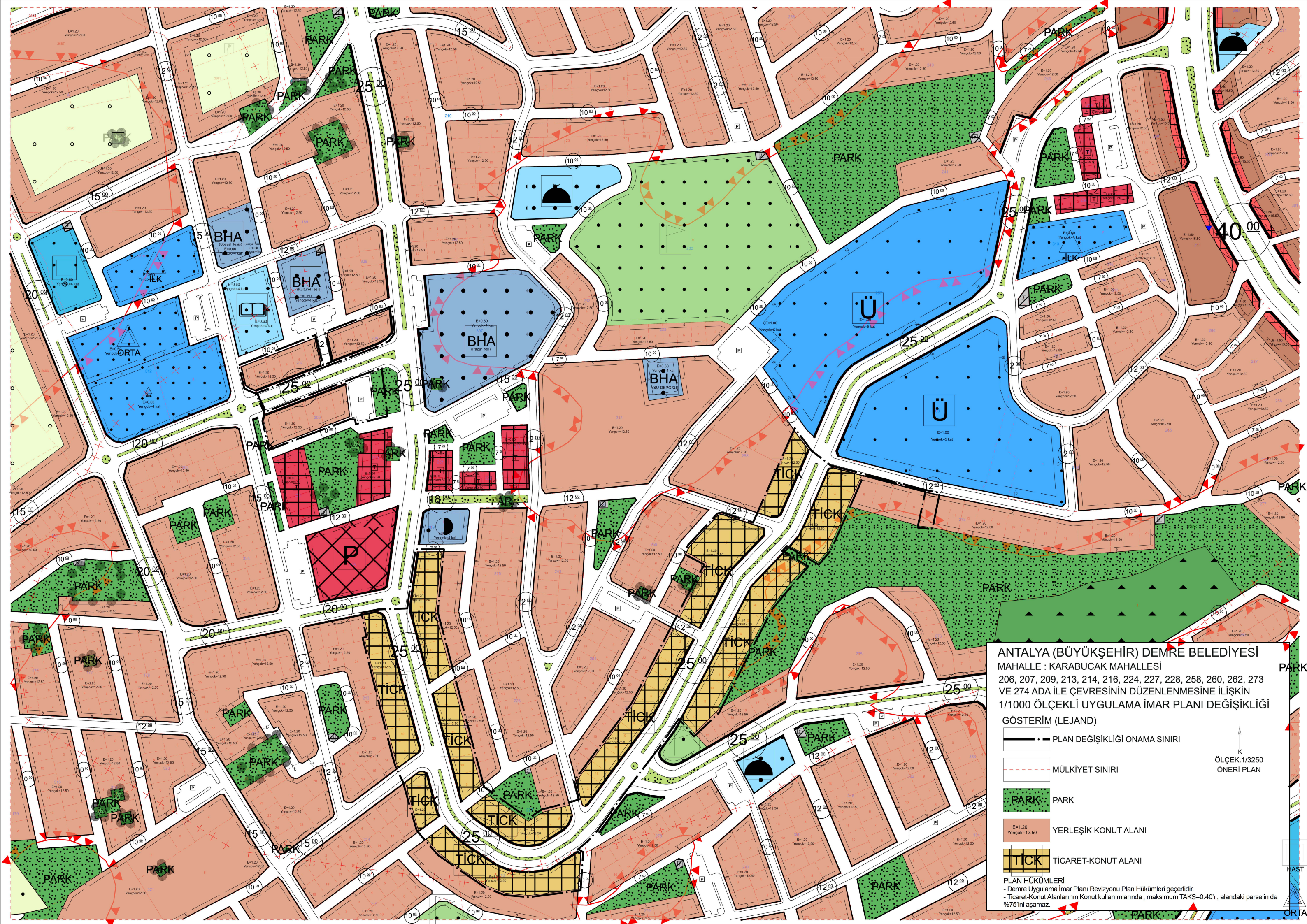
**GÖSTERİM (LEJAND)**

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- E=1,20  
Yerçek=12,50 YERLEŞİK KONUT ALANI
- PARK
- TİCARET ALANI
- GENEL OTOPARK ALANI

K  
ÖLÇEK:1/3250  
MEVCUT PLAN

HAST  
ORTA





ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ  
MAHALLE : KARABUCAK MAHALLESİ  
206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273  
VE 274 ADA İLE ÇEVRESİNİN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GÖSTERİM (LEJAND)

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- PARK
- YERLEŞİK KONUT ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ  
- Demre Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.  
- Ticaret-Konut Alanlarının Konut kullanımlarında, maksimum TAKS=0.40'ı, alandaki parselin de %75'ini aşamaz.

ÖLÇEK:1/3250  
ÖNERİ PLAN



**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ**  
**KARABUCAK MAHALLESİ**  
**206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273**  
**VE 274 ADA İLE ÇEVRESİNİN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya İli, Büyükşehir Demre Belediyesi, Karabucak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 ile çevresini konu alan ve P23-C-05-A-1-A, P23-C-05-A-1-B, P23-C-05-A-1-C ve P23-C-05-A-2-A numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası sınırları içerisinde yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



*Resim 1: Uydu Fotoğrafi*

**2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE**

Antalya ili, Demre ilçesi, Karabucak Mahallesi sınırları içerisinde 206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 numaralı ada ile çevresini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmaktadır.

Planlama konu olan Karabucak Mahallesi, Demre ilçesinin merkezi mahallelerinden biri olmakla beraber sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik potansiyellerin yüksek ve gelişmeye açık olduğu bir alandır. Söz konusu alan geçmiş yıllarda Gecekondu Önleme Bölgesi olarak belirlenen bir alandı. Süreç içerisinde planlama çalışmaları yapılmış ve hak sahiplerine yerleri teslim edilmektedir.

Plan çalışmaları içerisinde alanın ihtiyaçlarına ve gelişmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ticaret Alan kullanımları getirilmesine rağmen gecekondu alanından dönüştürülmesi nedeniyle planlama kararlarının gerçekleşmesi yönünde sıkıntılar ortaya çıkmıştır.

Bununla beraber planlama alanı ve çevresi detaylı incelendiğinde alanın ekonomik açıdan gelişmesine imkân sağlayan faaliyetlerin azlığı da dikkat çekmektedir.

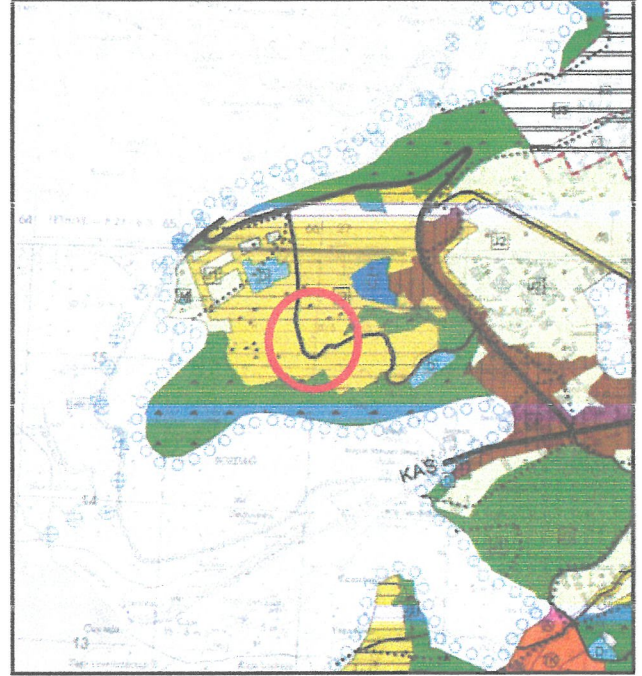


Planlama alanının ekonomik yönünden gelişmesine yönelik söz konusu planlama alanı içerisinde yer alan 25 metre genişliğindeki ana ulaşım bağlantısı üzerinde yer alan konut alanlarının zemin katı ticaret alanı olacak şekilde Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmesi de amaçlanmaktadır.

Ayrıca geçmiş yıllarda Gecekondü Önleme Bölgesinden dönüşen bu alandaki parsellerin Ticaret Alanı olarak planlanmasının mevzuatlar yönünde de sıkıntıları ortaya çıktığından , bu alanda yer alan parsellerin bir kısmının Yerleşik Konut Alanı olarak planlaması da amaçlanmaktadır.

### 3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Kentsel Gelişme Alanı" kullanım kararı bulunmaktadır.



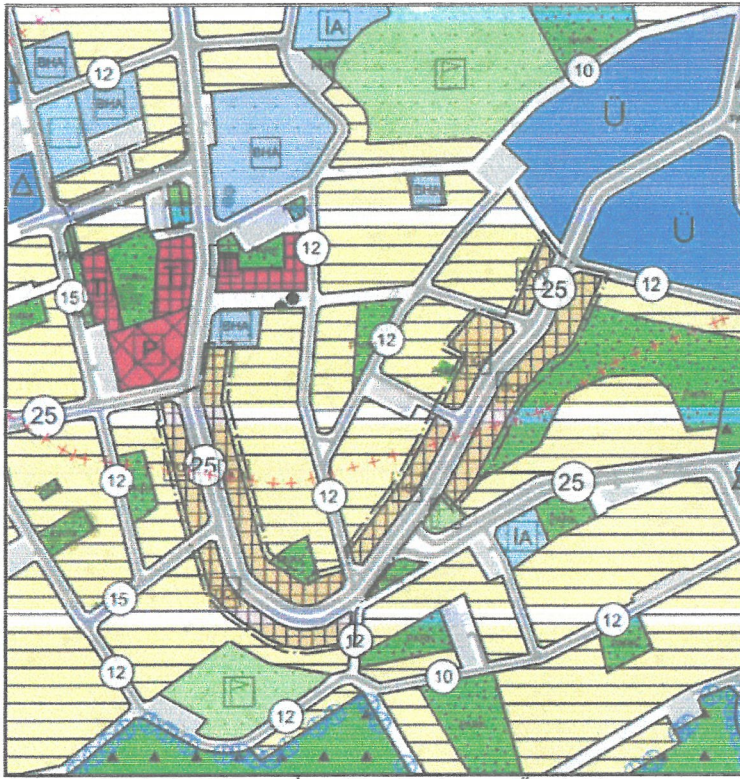
**Plan 2: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu (Ölçeksiz)**

Planlama alanının da yer aldığı Demre İlçe Merkezi geçmiş dönemlerde Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde kalmakla birlikte , 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. Turizm sınırları dışına çıkan bu alanlarda yetki Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Demre Belediyesine geçmiştir.

Planlama alanı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 09.04.2018 tarih ve E.305765 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.

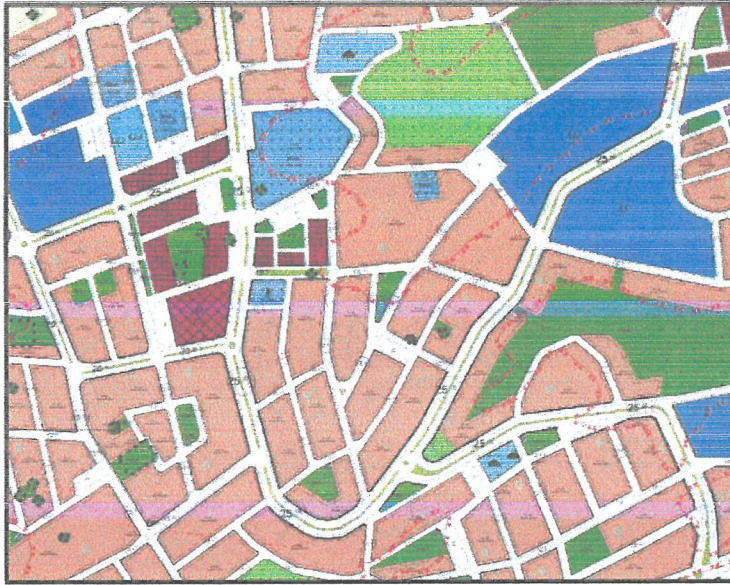
Planlama alanı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2025 tarih ve 159 sayılı ile "Orta (121-150 Kişi/Ha) Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Park ve Genel Otopark" olarak planlanmıştır.





Plan 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu (Ölçeksiz)

Planlama alanı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 09.04.2018 tarih ve E.305765 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Ticaret Alanı ve Yerleşik Konut Alanı " olarak planlıdır.

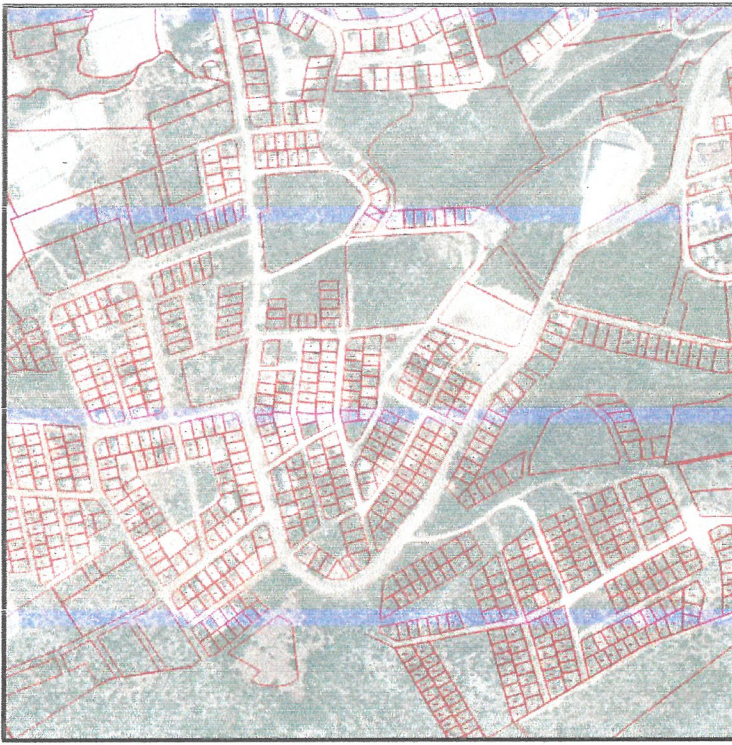


Plan 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu Demre Belediyesi Karabucak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanının kadastral durumu aşağıda verilmiştir. Planlanma alanı çevresinde korunması gereken alanlar yer almaktayken planlama alanı içerisinde yer almamaktadır.





Resim 2: Kadastral Durum

## 5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya ili, Demre ilçesi, Karabucak Mahallesi sınırları içerisinde 206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 numaralı ada ile çevresini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan alan ve çevresi geçmiş yıllarda Gecekondu Önleme Bölgesi olarak belirlenen bir yerleşim alanı iken 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile planlama çalışmaları yapılmıştır.

Plan değişikliği teklifi ile söz konusu alandaki çevrilmesi, Yerleşik Konut Alanlarının da Ticaret-Konut Alanlarına dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Planlama alanı ve çevresinin ekonomik faaliyetlerinin gelişmesine yön vermek amacıyla planlama alanını ortasından geçen 25 metre genişliğindeki ana ulaşım bağlantısının her iki tarafında yer alan Yerleşik Konut Alanları Ticaret-Konut Alanı'na çevrilmiştir.

Mülkiyeti belediyeye ait olan 206 , 207 ve 209 adalar Gecekondu Önleme Bölgesi mevzuatı kapsamında alınmış olduğundan , planda Ticaret Alanı olarak planlandığı için vatandaşlara satışı mevzuata uygun olamamaktadır. Bu nedenle parsellerin satışının mümkün olabilmesi için 206 , 207 ve 209 adaların Konut alanına çevrilmesi gereği bulunmaktadır.

Ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırı içerisinde yer alan 273 ada 10 parselin 18 uygulaması yapılarak oluşan şeklinin yaklaşık yarısının mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Park olarak planlanmasından oldukça önemli bir mağduriyeti ortaya çıkmış bulunmaktadır. Bu nedenle bu parselin de mağduriyetini ortadan kaldırmak ve 18 uygulamasından gelen parsel bütünlüğünü korumak amacıyla bu alanda da değişiklik yapılarak burada gösterilen park alanı plan değişikliği alanı içerisinde yaklaşık 500 m yakındaki park alanına ilave edilmek suretiyle taşınmıştır. Plan değişikliğine konu alanda yapılan nüfus ve alan büyüklükleri hesaplamasında tüm planlama alanı dâhil edilerek değerlendirmeye alınmıştır.

Planlamaya konu alanda mevcut Yerleşik Konut Alanı (41.140 m<sup>2</sup>) , plan değişikliği ile Ticaret-Konut Alanı'na dönüştürülmüştür. Bu alanın zemin katta ticarete kullanılan kısmı 10.285 m<sup>2</sup> , üst katlarda konutta kullanılan kısmı ise 30.855 m<sup>2</sup>'dir. İmar planı değişikliği ile 206 , 207 ve 209 adalarda 8344 m<sup>2</sup> alan da ayrıca Ticaret Alanından Yerleşik Konut Alanına dönüştürülmüştür. Yine 18 uygulamasından gelen 273 ada 10



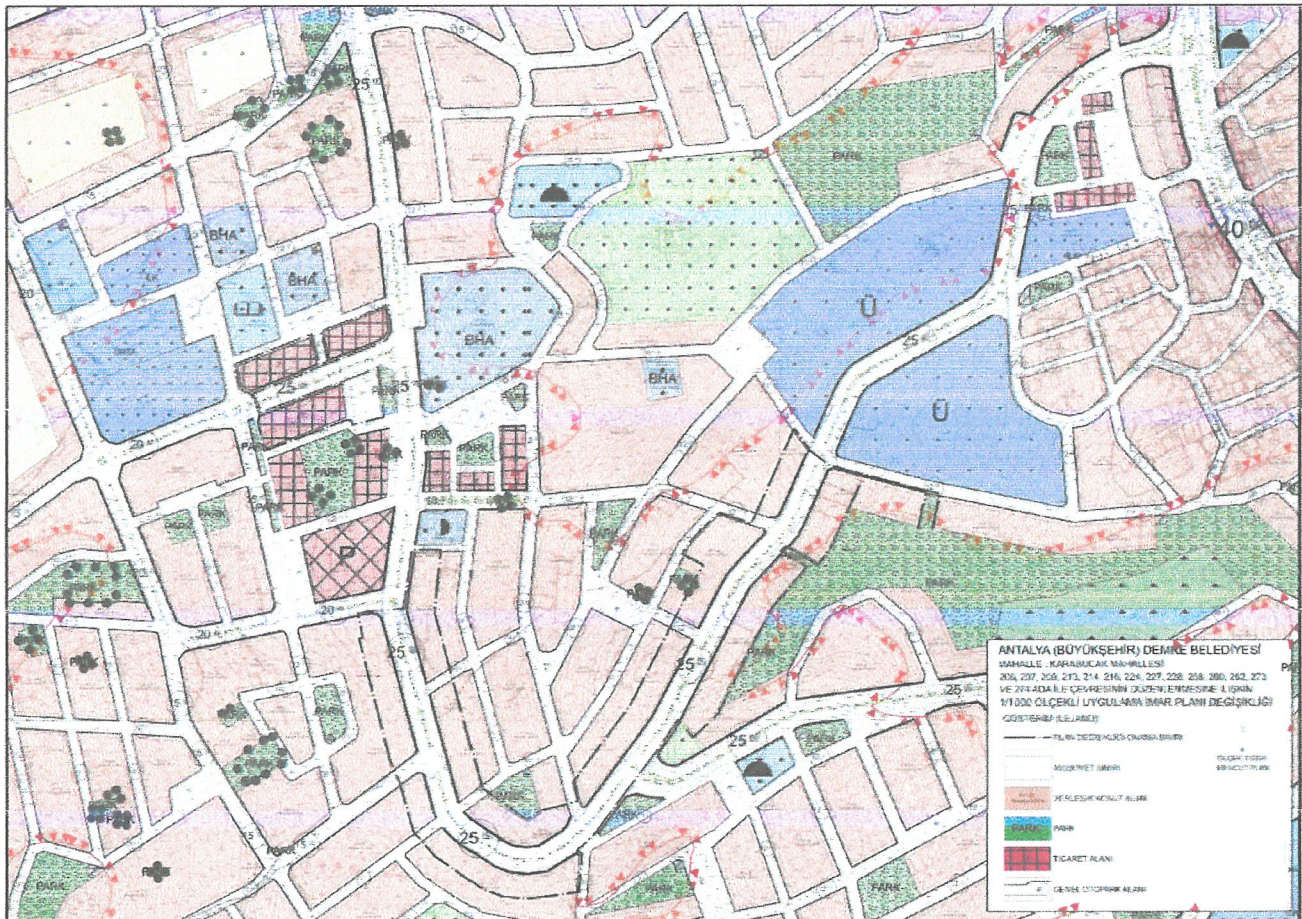
parselin de yaklaşık yarısının mevcut planda park alanı olarak düzenlenmiş olması nedeniyle parselin önemli bir mağduriyet yaşaması söz konusu olup , bu alandaki park alanı kaldırılarak yaklaşık 500 m kuzeye otopark alanındaki park alanına ilave edilerek yeşil alan miktarı azalmadan korunmuş olmaktadır.

Planlama alanda yapılan nüfus hesapları neticesinde ön görülen yapılaşma yoğunluğunda ve ortalama aile büyüklüğü ( 2.96 kişi/hane , 130 m<sup>2</sup>/hane ) üzerinden yaklaşık 281 kişilik bir nüfus azalması ortaya çıkmaktadır. Ayrıca, Park alanının plan değişikliği ile Yerleşik Konut Alanı (8344 m<sup>2</sup>) dönüşmesi ve yapılan nüfus hesapları neticesinde ön görülen yapılaşma yoğunluğunda ve ortalama aile büyüklüğü ( 2.96 kişi/hane , 130 m<sup>2</sup>/hane ) üzerinden yaklaşık 228 kişilik bir nüfus artışı oluşmaktadır. Sonuç olarak plan değişikliği çalışması sonucunda öneri plan nüfus büyüklüğünde 53 kişilik bir nüfus azalması görülmektedir.

Söz konusu alandaki planlama kullanımların alan büyüklükleri mevcut ve teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda verilmiştir.

|                      | Mevcut(m <sup>2</sup> ) | Öneri (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Yerleşik Konut Alanı | 41140                   | 8344                    |
| Ticaret Alanı        | 7906                    | -                       |
| Ticaret-Konut Alanı  | -                       | 41140                   |
| Park                 | 438                     | 438                     |
| Otopark              | 438                     | -                       |

Plan değişikliği teklifine esas hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği mevcut ve öneri olarak aşağıda sunulmuştur.



Plan 5: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Görünümü (Ölçeksiz)







# ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (DEMRE) BELEDİYESİ

MAHALLE : KARABUCAK MAHALLESİ

206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273  
VE 274 ADA İLE ÇEVRESİNİN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN

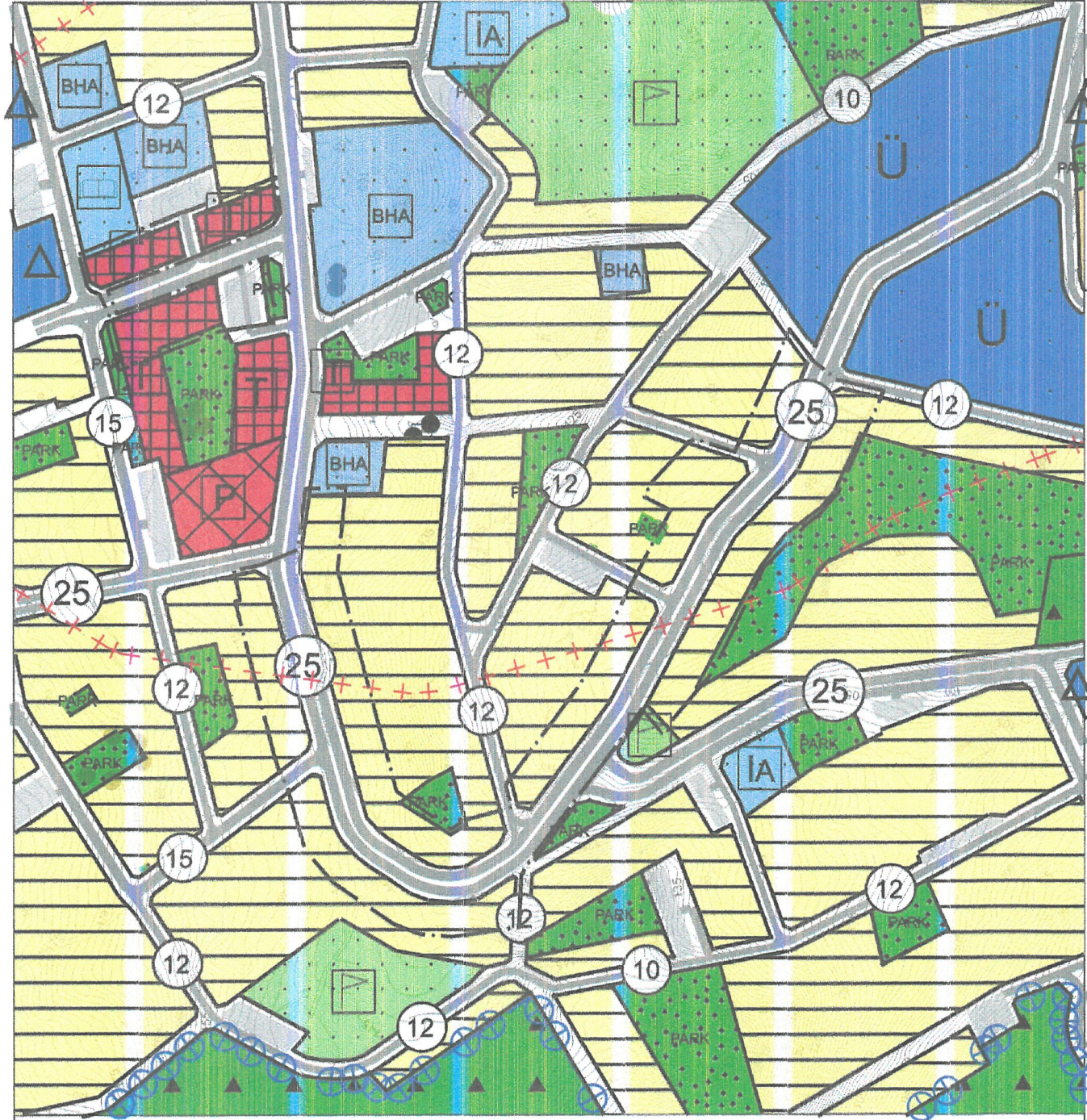
PAFTA NO: P23-C-05-A

MEVCUT PLAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

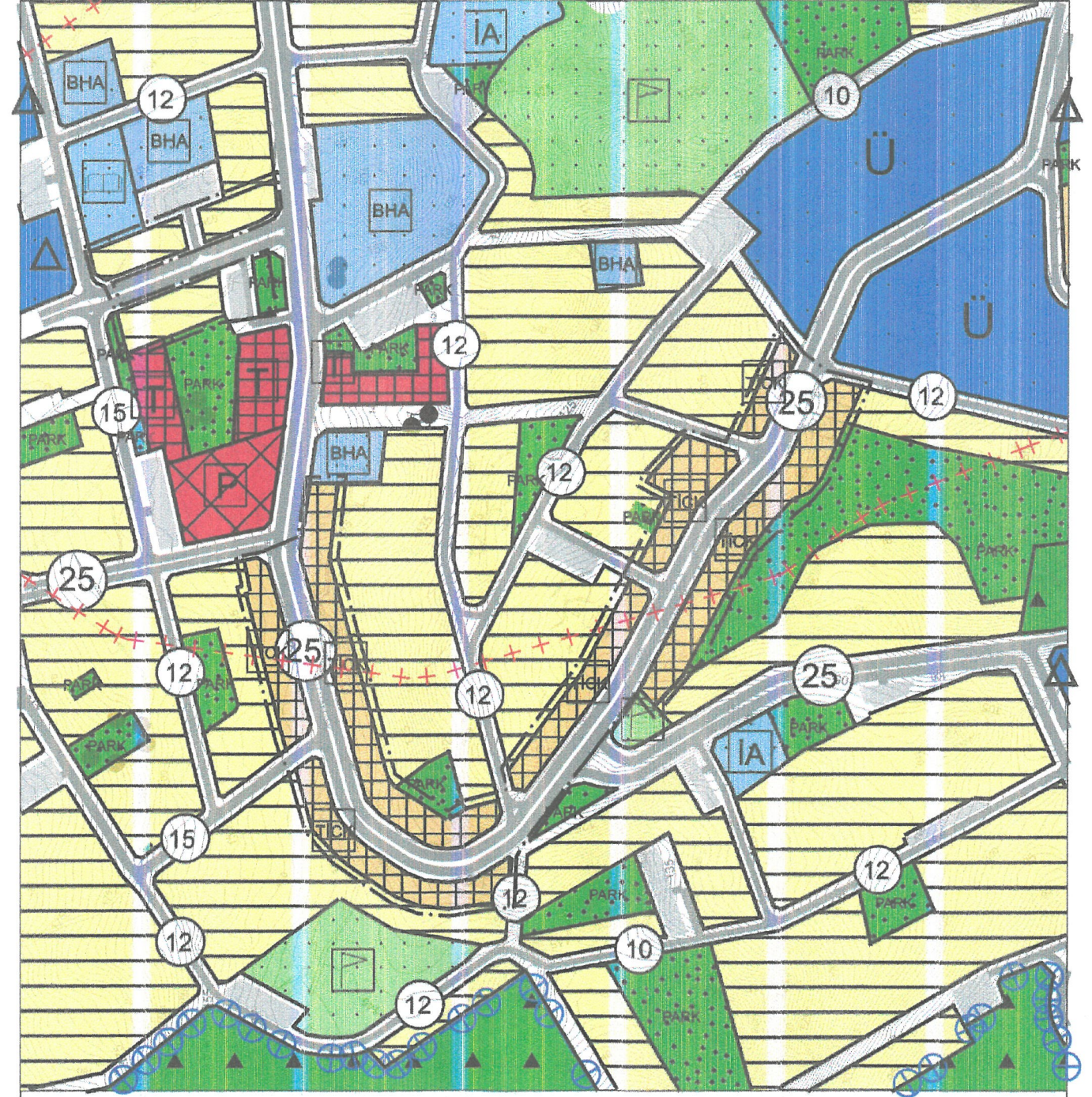
ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



## GÖSTERİM (LEJAND)

|  |                                  |  |                                                          |
|--|----------------------------------|--|----------------------------------------------------------|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ<br>ONAMA SINIRI |  | GELİŞME KONUT ALANI<br>(ORTA (121-250 KİŞİ/HA) YOĞUNLIK) |
|  | TİCARET ALANI                    |  | GENEL OTOPARK                                            |



## GÖSTERİM (LEJAND)

|  |                                  |  |                                                          |
|--|----------------------------------|--|----------------------------------------------------------|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ<br>ONAMA SINIRI |  | GELİŞME KONUT ALANI<br>(ORTA (121-250 KİŞİ/HA) YOĞUNLIK) |
|  | TİCARET ALANI                    |  | GENEL OTOPARK                                            |