



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

Tarih: 12.02.2025

<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 10.02.2025 tarihli toplantısında önerge verilip, gündemin 124. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Demre Belediyesi sınırları içerisinde; Karabucak Mahallesi, 206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 Adalar ile Çevresinde düzenleme yapılarak 206, 207 ve 209 adaların Ticaret Alanından Gelişme Konut Alanına dönüştürülmesi ve 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 Adaların 25 m.'lik yola cepheli parsellerinin de Gelişme Konut Alanından Ticaret Konut Alanına (TICK) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Demre Belediyesi sınırları içerisinde; Karabucak Mahallesi, 206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 Adalar ile Çevresinde düzenleme yapılarak 206, 207 ve 209 adaların Ticaret Alanından Gelişme Konut Alanına dönüştürülmesi ve 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 Adaların 25 m.'lik yola cepheli parsellerinin de Gelişme Konut Alanından Ticaret Konut Alanına (TICK) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. 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

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

# 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

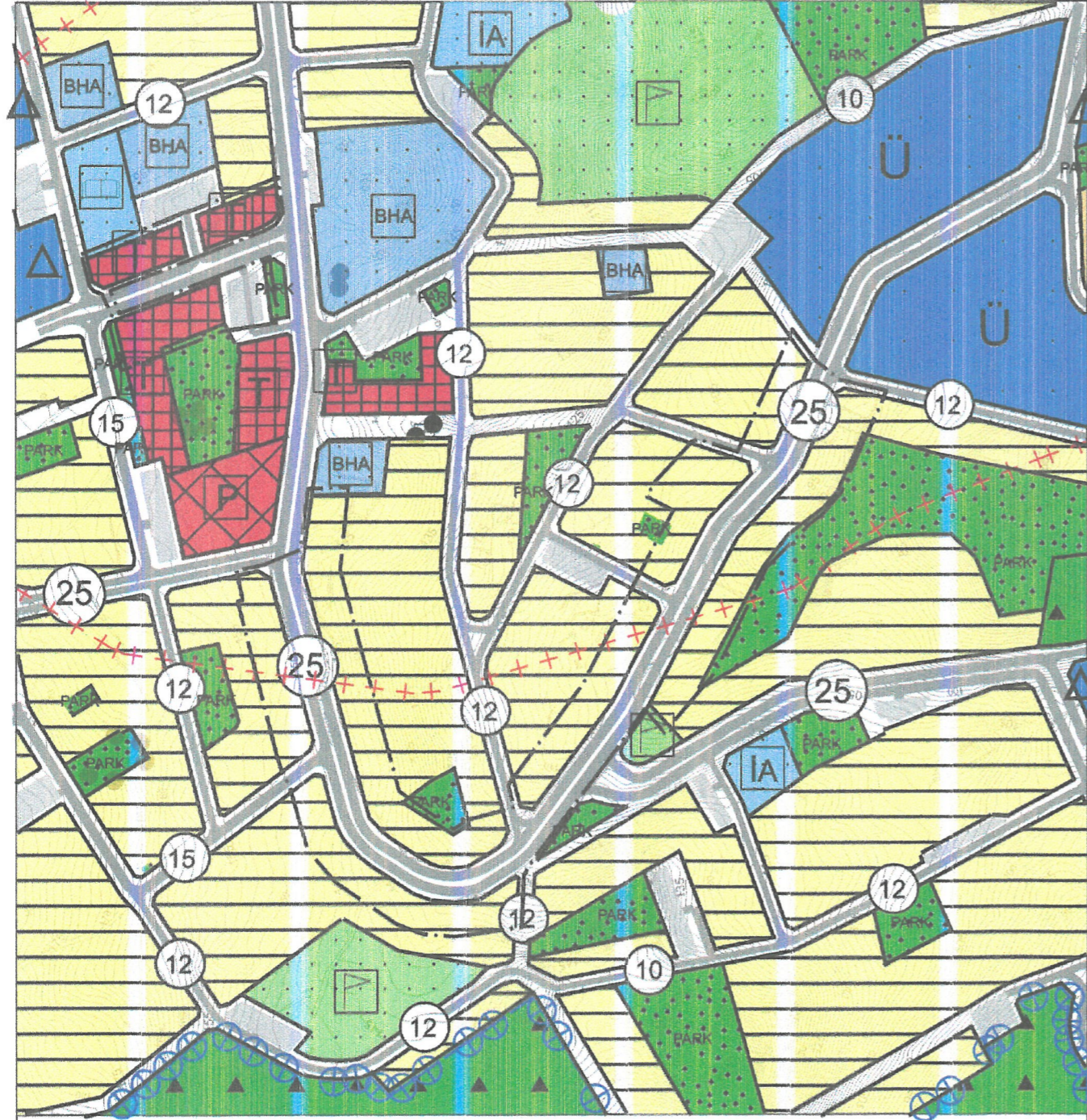
PAFTA NO: P23-C-05-A

MEVCUT PLAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

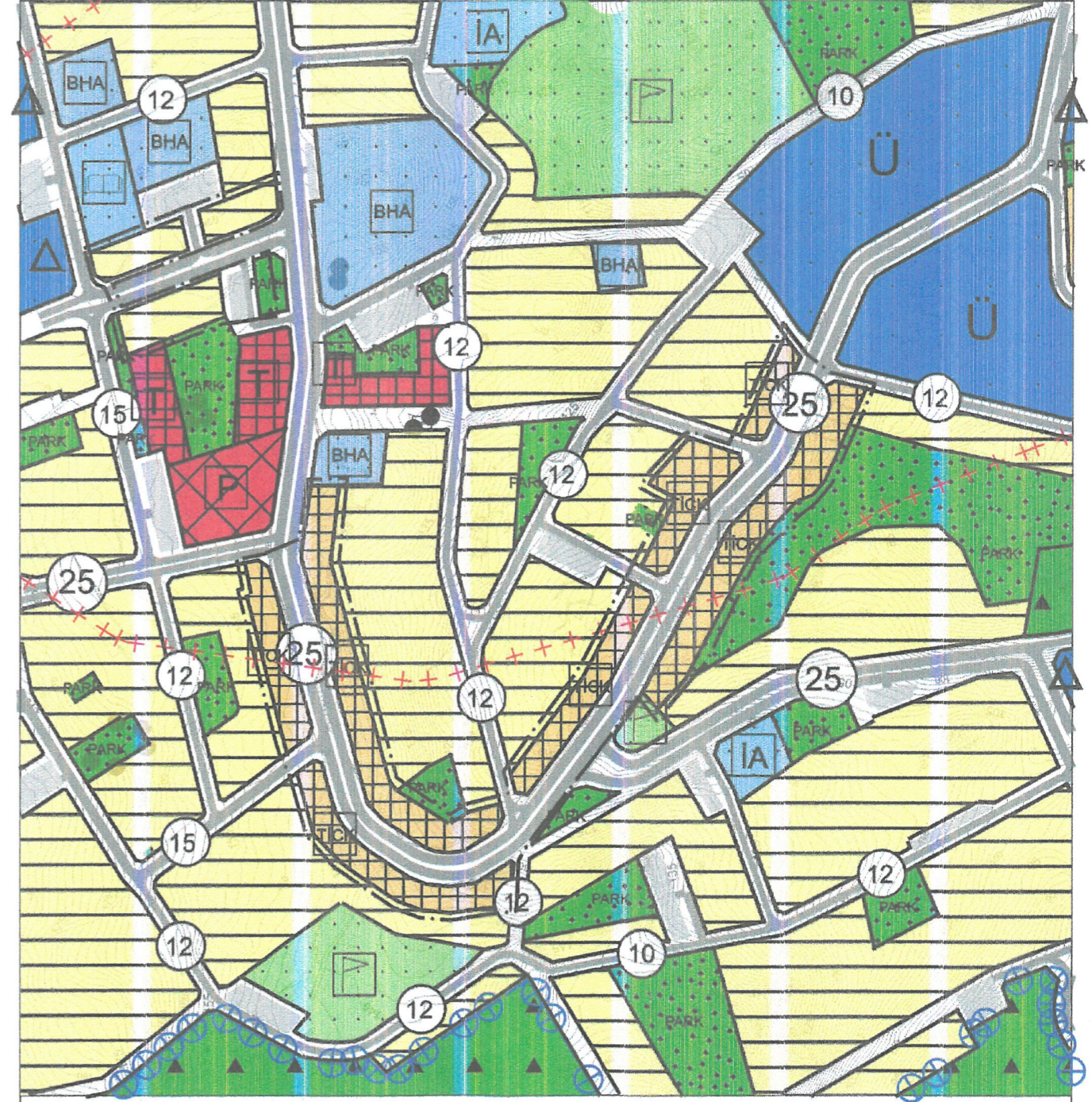
ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



## GÖSTERİM (LEJAND)

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



## GÖSTERİM (LEJAND)

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

**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**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftası sınırları içerisinde yer alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



*Resim 1: Uydu Fotoğrafı*

**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 1/5000 ölçekli Nazım 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 1/5000 ölçekli Nazım 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.

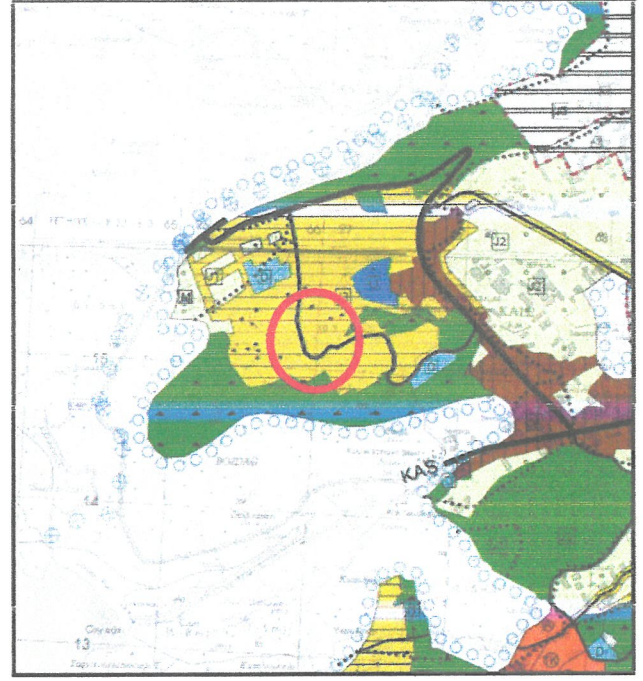
Planlama alanın ekonomik yönünden gelişmesine yönelik söz konusu planlama alanı içerisinde yer

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 Gecekondu Önleme Bölgesinden dönüşen bu alandaki parsellerin Ticaret Alanı olarak planlanmasının mevzuatlar yönünde de sıkıntıları ortaya çıktığından , bu alanda yer alan parsellerin bir kısmının Gelişme Konut Alanı (Orta (121-250 Kişi/Ha) Yoğunluk) 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.

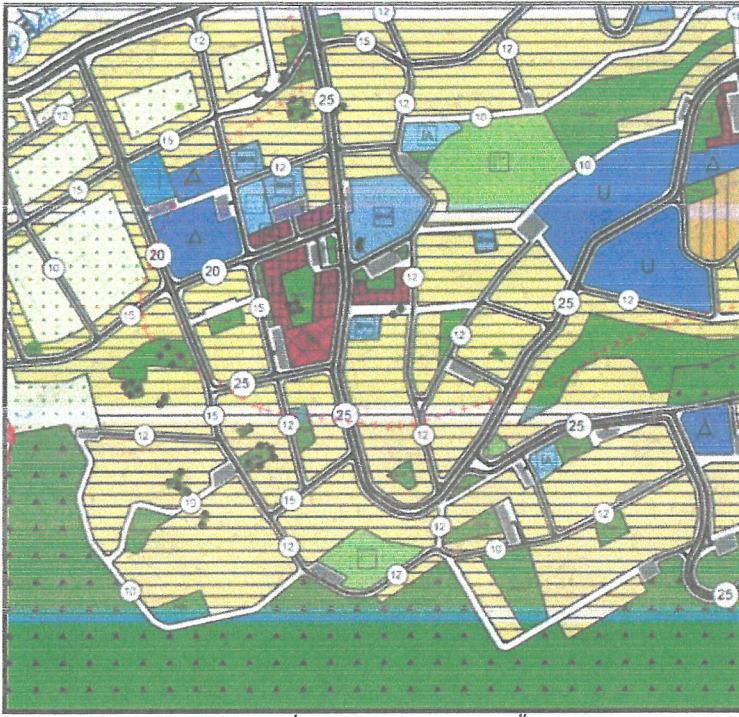


**Plan 2:** 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu (Ölçeksiz)

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.

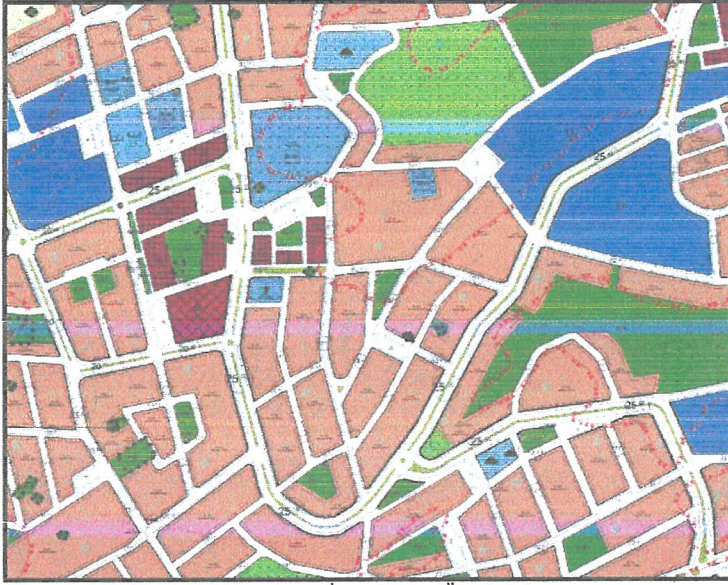
Planlama alanı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 09.04.2018 tarih ve E.305765 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.

Planlama alanı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 09.04.2018 tarih ve E.305765 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Ticaret Alanı, Orta (121-150 Kişi/Ha) Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.



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 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan alan ve çevresi geçmiş yıllarda Gecekondu Önleme Bölgesi olarak belirlenen bir yerleşim alanı iken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile planlama çalışmaları yapılmıştır.

Plan değişikliği teklifi ile söz konusu alandaki Ticaret Alanların Gelişme Konut Alanı (Orta (121-250 Kişi/Ha) Yoğunluk)'na çevrilmesi, Gelişme Konut Alanlarının da Ticaret-Konut Alanlarına dönüştürülmesi söz konusudur.

Planlama alanı ve çevresinin ekonomik faaliyetlerinin gelişmesine yön vermek adına söz konusu alandaki 25 metre genişliğindeki ana ulaşım bağlantısında yer alan Gelişme Konut Alanları Ticaret-Konut Alanı'na çevrilmiştir.

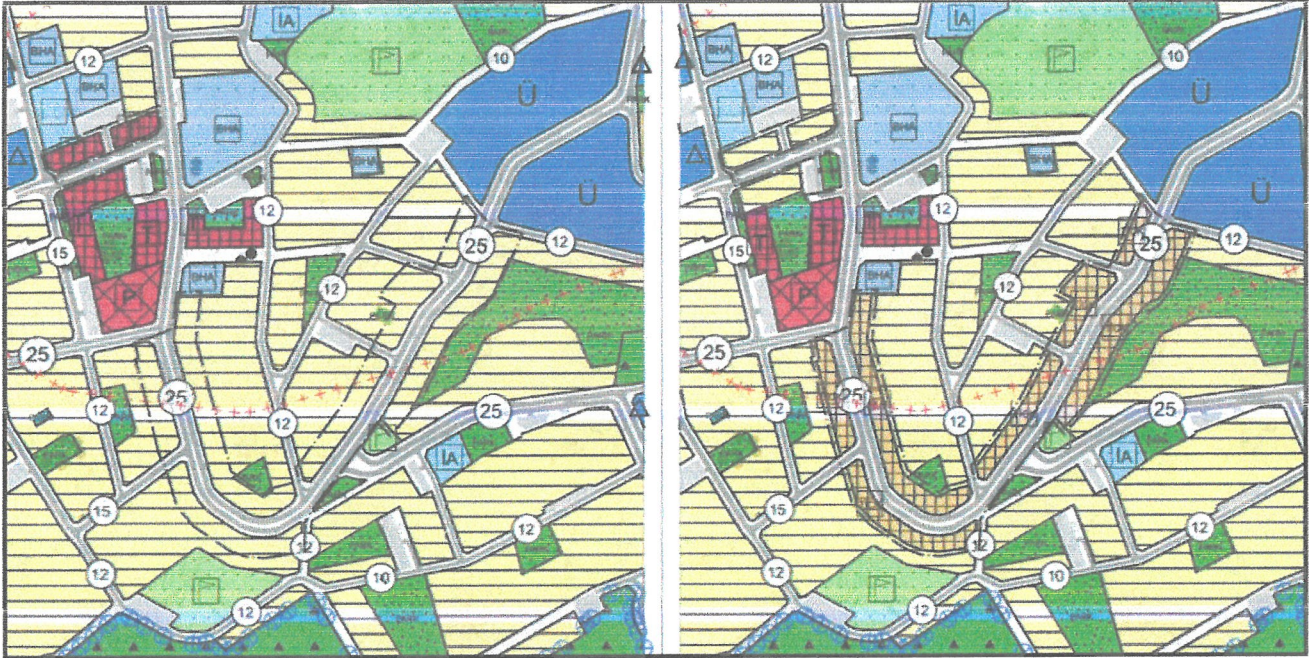
Bununla birlikte taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırı içerisinde yer alan 273 ada 10 parsel, 18 uygulaması yapılmasına rağmen mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Park planlama kararında bulunmasından dolayı uyumsuzluğun giderilmesi gerekmektedir. Söz konusu alan Park alanından yakın çevresi gibi Konut Alanı'na çevrilecektir. Plan değişikliğine konu alanda yapılan nüfus ve alan büyüklükleri hesaplamasında söz konusu alan bilgileri de dâhil edilmiştir.

Planlamaya konu alanda mevcut Gelişme Konut Alanı'ndan (41140 m<sup>2</sup>) plan değişikliği kararı Ticaret-Konut Alanı'na ( 30855 m<sup>2</sup>'si Gelişme Konut Alanı, 10285 m<sup>2</sup>'si Ticaret Alanı) dönüşmesi ve planlanan 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 oluşmaktadır. Ayrıca mevcut imar planı revizyonunda Ticaret Alanı ve Park alanının plan değişikliği ile Gelişme 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 mevcut nüfus büyüklüğü ve öneri nüfus büyüklüğü arasında 53 kişilik bir nüfus azalması görülmektedir.

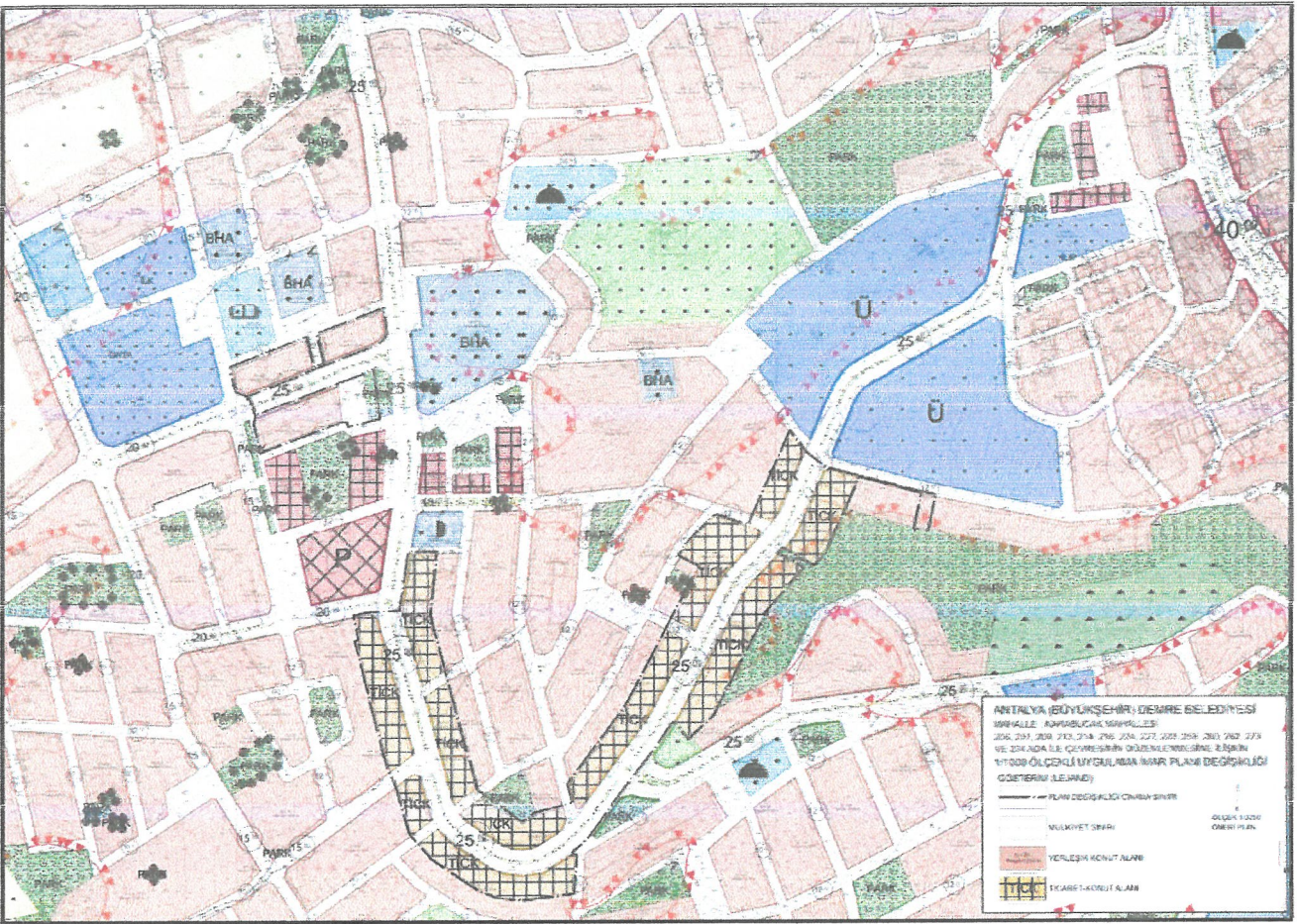
Söz konusu alandaki planlama kullanımlarının alan büyüklükleri tasarlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

Plan değişikliği teklifine esas hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği mevcut ve öneri olarak aşağıda sunulmuştur.



Plan 5: Mevcut- Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Görünümü (Ölçeksiz)



**Plan 6: Taslak Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Görünümü (Ölçeksiz)**

Saygılarımızla arz ederiz.

**Okan ATAK**  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1070

**Ayşegül ATAK**  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1169  
Yetki Belgesi (A) Gr





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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Demre Belediyesi  
**Mahalle** : Karabucak Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 Adalar ile Çevresinde  
**Ölçek** : 1/5000

Demre Belediyesi sınırları içerisinde Karabucak Mahallesi, 206, 207, 209, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 Adalar ile Çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 124. maddesinde önerge verilerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

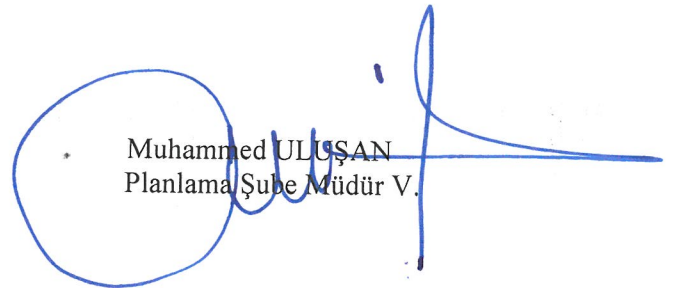
Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı”, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.

Plan açıklama raporuna göre; Planlama alanının ihtiyaçları ve ekonomik açıdan gelişmesine imkan sağlayan faaliyetlerin yetersiz görülmesi sebebiyle 25 m.’lik ana ulaşım aksına cepheli parseller ile çevresinde düzenleme yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Planlama alanında yapılan düzenleme ile 206, 207 ve 209 adalar Ticaret Alanından Gelişme Konut Alanına, 213, 214, 216, 224, 227, 228, 258, 260, 262, 273 ve 274 Adaların ise 25 m.’lik yola cepheli parsellerinin Gelişme Konut Alanından Ticaret Konut Alanına (TİCK) dönüştürülmesi önerilmektedir.

Planlamaya konu alanda mevcut Gelişme Konut Alanından (41140 m<sup>2</sup>) plan değişikliği kararı Ticaret Konut Alanı’na (30855 m<sup>2</sup> si Gelişme Konut Alanı 10285 m<sup>2</sup> si Ticaret Alanı) dönüşmesi ve planlanan alanda yapılan nüfus hesapları neticesinde ön görülen yapılaşma yoğunluğunda ve ortalama aile büyüklüğü üzerinden yaklaşık 281 kişilik bir nüfus azalması oluşmaktadır. Ayrıca mevcut imar planı revizyonunda Ticaret Alanı ve Park alanının plan değişikliği ile Gelişme Konut Alanı (8344 m<sup>2</sup>) dönüşmesi ve yapılan nüfus hesapları neticesinde ön görülen yapılaşma yoğunluğunda ve ortalama aile büyüklüğü üzerinden yaklaşık 228 kişilik bir nüfus artışı oluşmaktadır. Sonuç olarak plan değişikliği çalışması sonucunda mevcut nüfus ve öneri nüfus arasında 53 kişilik bir nüfus azalması olduğu belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 11.02.2025

  
Melike ÜRE  
Şehir Plancısı

  
Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA  
Ayrıntılı bilgi için irtibat:  
Tel : 0 242 241 28 66  
Web: [www.antalya.bel.tr](http://www.antalya.bel.tr)

Fax : 0 242 243 06 28  
E-posta: [info@antalya-bld.gov.tr](mailto:info@antalya-bld.gov.tr) [planlama@antalya.bel.tr](mailto:planlama@antalya.bel.tr)