



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

T.C.ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

DEMİRTAŞ
1/25.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU
&
PLAN HÜKÜMLERİ

2013

1. AMAÇ

Antalya İli, Alanya İlçesi, Demirtaş 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Demirtaş Beldesi ve mücavir alan sınırı içerisinde yer alan köyleri kapsayacak şekilde, üst ölçekli planlarla mekânsal ve işlevsel bir bütünlük sağlayarak sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması, doğal, tarih ve kültürel kaynakların rasyonel kullanımı, bölgenin ekolojik dengesinin korunması, konut, tarım, sanayi, turizm gibi arazi kullanım kararlarında düzenli ve dengeli gelişiminin sağlanması, bölgenin sosyo-kültürel kimliğinin korunması ve geliştirilmesi, bölgede bulunan çevre sorunlarının belirlenmesi ve çözüm kararlarının verilmesini amaçlamaktadır.

2. KAPSAM

Demirtaş 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, yukarıda belirtilen amaca yönelik olarak Demirtaş Belediye sınırlarının tamamı ile Seki, İshaklı, İspatlı ve Aliefendi Köylerinin Demirtaş Beldesi mücavir alanında kalan kısımlarını kapsamaktadır.

3. PLANLAMA HEDEFLERİ ve STRATEJİLERİ

3.1. Fiziksel Hedef ve Stratejiler

3.1.1. Çevresel Hedef ve Stratejiler

Hedefler

1. Çevresel değerlerin korunması ve geliştirilmesi
2. Su yüzeylerinin (Doğal ve Yapay Göllerin) Korunması
3. Su Yüzeylerini Besleyen Su Kaynaklarının Korunması
4. Yeraltı Su Kaynaklarının Korunması
5. Sulak Alanların Korunması
6. Yıllık su potansiyeline dayanılarak nüfus sektörel ve tarım projeksiyonlarının belirlenmesi
7. Su Kirliliğinin Önlenmesi ve Su Niteliğinin Geliştirilmesi
8. Erozyonun Önlenmesi
9. Hava ve Toprak Kirliliklerinin Önlenmesi
10. Gürültü Kirliliğinin Önlenmesi
11. Görüntü Kirliliğinin Önlenmesi
12. Flora ve Faunanın Korunması
13. Orman Alanlarının Korunması
14. Tarımsal üretim atıklarının oluşturduğu kirliliğin ortadan kaldırılması ve bu atıkların geri dönüşümünün sağlanması
15. Sanayi Tesislerinin Yaratmış Olduğu Kirliliğin Önlenmesi
16. Katı Atıkların Toplanması, Geri Dönüşümünün Sağlanması
17. Sıvı Atıkların Toplanması, Arıtılması

Stratejiler

1. Çevresel değerler, koruma kullanma dengesi dikkate alınarak korunacak ve geliştirileceklerdir.
2. Yeraltı su kaynakları ve sulak alanlar mutlaka korunacaktır.
3. Bölgede bulunan su kaynaklarının kirlenmesini engelleyici önlemler alınarak, su kalitesinin geliştirilmesi için gerekli önlemler alınacaktır.
4. Erozyonun önlenmesi için gerekli önlemler alınacaktır. (Ağaçlandırma, set oluşturma vb.)

5. Kentsel yerleşimlerde hava kirliliğini önleyici önlemler alınacaktır.
6. Toprak kirliliğini önleyici ve koruma kullanım dengesi doğrultusunda gerekli düzenlemeler yapılacaktır. Tarımsal faaliyetlerin yarattığı kirlilikler, plansız yapılaşmalar sonrasında oluşan toprak kirliliğinin azaltılması sağlanacaktır.
7. Bölgede bulunan flora ve fauna türlerinin korunarak geliştirilmesi sağlanacaktır.
8. Orman alanları mutlak olarak korunacak, bozuk orman alanları düzenlenecek ve geliştirilecektir.
9. Mera ve çayır alanlarının ıslah edilmesi ve korunması koşulları oluşturulacaktır.
10. Eysel ve sanayi atık suyu için kanalizasyon şebekesi ve ayrıştırma-arıtma tesisleri kurulacaktır.
11. Katı atıkların düzenli ve çevreye zarar vermeyecek yöntemlerle toplanarak geri dönüşümlerinin sağlanacaktır.
12. Tüm kentsel yerleşmelerde gürültü kirliliğini önleyici tedbirler alınacaktır.

3.1.2. Tarihi ve Ören Yerlerine İlişkin Hedef ve Stratejiler

Hedefler

1. Tarihi ve ören yerlerinin korunarak turizme kazandırılması
2. Bölgenin tanıtımında, bölgede bulunan tarihi ve kültürel yerlerin öne çıkarılması
3. Koruma kullanma dengesinin oluşturulması
4. Sürdürülebilir koruma anlayışının geliştirilmesi

Stratejiler

1. Koruma kullanma dengesinin oluşturulması
2. Bölgenin turizm potansiyeli göz önüne alınarak tarihi kimliği koruyucu ve geliştirici yeni tur güzergahları oluşturularak mevcut tarihi ve ören yerleri ile bütünlüğü sağlanacak.
3. Bölgenin turizm kimliğinin, tarihi ve kültürel kimliğiyle birlikte güçlendirilip öne çıkarılması ve değerlerin tanıtımı için festival, kongre ve fuarlar düzenlenecektir.

3.1.3. Teknik Altyapı Hedef ve Stratejiler

Hedefler

1. Teknik altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi
2. Yenilenebilir Alternatif Enerji Kaynaklarının Kullanılması
3. Ulaşım Bağlantılarının Güçlendirilmesi
4. Ulaşımda Kara ulaşımı dışında denizyolu ulaşımının güçlendirilmesi ve bu amaçla Karaöz yat Limanı projesinin uygulamaya geçmesinin sağlanması
5. Yerleşim alanlarının (kentsel yerleşim, turizm, sanayi vb) kanalizasyon, içme suyu ve katı atık depolama alanlarının çevre kirliliği yaratmadan planlanması
6. Teknik altyapı yatırımlarına öncelik verilmesi

Stratejiler

1. Teknik altyapı yatırımlarına öncelik verilmesi, kentsel yerleşimlerde mekansal gelişmeler göz önüne alınarak, gerekli altyapı yatırımları yapıldıktan sonra yapılaşmaya açılması
2. Bölgenin denize komşu olması göz önüne alınarak Antalya il merkezi, Kemer, Finike ve Kaş ilçeleri ile deniz ulaşımı güçlendirilecektir.
3. Bölge genelinde yerleşimlerin gerekli teknik altyapı çalışması yapıp tamamlandıktan sonra yapılaşmaya açılması. Etaplar oluşturularak dengeli ve rasyonel teknik altyapı iyileştirilmesi / geliştirilmesi sağlanmalıdır.

3.1.4. Kentsel Ve Mekansal hedefler

Hedefler

Yaşam standartları yüksek, sağlıklı, kimlikli mekanlar sağlanabilmesi için arazi kullanım biçimlerinin uygunluğunun sağlanması

3.2. Sosyal Hedef ve Stratejiler

Hedefler

Planlama bölgesinin mekansal gösterim dışında mekana yansıtılmayan ancak fiziksel olarak mekan ile bir bütünlük oluşturan sosyal hedefler oluşturulurken mevcut durumlar, yatırımlar ve plan bölgesi için önerilen amaçlar dikkate alınarak sosyal hedefler oluşturulmuştur.

1. Eğitim hizmetlerinin geliştirilmesi
2. Bölgede sağlık tesislerinin yeterli hale getirilmesi amacıyla sağlık tesislerinin nitel ve nicel gelişiminin sağlanması
3. Bölge halkının sosyo-kültürel gereksinimlerinin giderilmesine yönelik sosyal ve kültürel tesislerin yapılması ve geliştirilmesi
4. Nüfusun gelişiminin dengeli dağılımını sağlayacak çalışmaların yapılması
5. Sosyo ekonomik ve mekansal kararlarda tutarlılık sağlanması için yerleşme merkezlerinin kademelendirilmesi yapılarak uygulama bölgeleri oluşturulması
6. Planlama bölgesinde bulunan tarihi ve kültürel yerlerin tanıtımına yönelik fuar, festival vb. etkinliklerin yapılması
7. Kadın nüfusun aktif üretim sürecine katılımını sağlayıcı programların yapılması

Stratejiler

1. Bölgenin sosyal gelişmişliğinin düzenlenecek kültürel etkinliklerle desteklenmesi (Mavikent Kabotaj Bayramı kutlamaları ile değişik uluslararası kongre ve sportif faaliyetler gibi)
2. Kırsal ve kentsel yerleşimlerde duyarlılığın ve bilinç düzeyinin yükseltilmesine yönelik, sosyal tesislerin kurulması
3. Bölgede yapılan her türlü yatırım ve bilgilendirmede sivil toplum örgütleri ile ilişki kurulmalı, sivil toplum birlik ve vakıfların etkin olarak katılımı sağlanmalıdır.

Bölge nüfusunun yarısına yakınına oluşturan kadın nüfusun sosyal ve toplumsal faaliyetlere katılımları artırılmalı, kırsalda kadının topluma katılımını güçlendirecek aktiviteler ve örgütlenmeler yapılmalıdır

3.3. Ekonomik Hedef ve Stratejiler

Ekonomik hedefler oluşturulurken sosyal hedeflerin oluşturulmasıyla paralel olarak planlama amacı doğrultusunda öneriler yapılmıştır. Ekonomik hedeflerin gerçekleştirilmesi açısından nüfus, yatırımlar, muhtelif potansiyeller en önemli yapı taşlarını oluşturmaktadır. Planlama bölgesinin ekonomik gelişkinliğini artırmaya yönelik oluşturulan hedeflerde çevresel duyarlılıkta göz önüne alınmıştır.

Genel hedefler

1. Gelir düzeyinin artırılması
2. Sektörel gelişmelerin KOBİ girişimlerinin desteklenmesi

3. Dengeli ekonomik gelişmenin sağlanması

3.3.1. Tarım Sektörü Hedef ve Stratejileri

Hedefler

1. Tarımsal ürünlerin ekonomiye girdisini artıracak organize üretim teknikleri ile geliştirilmesi
2. Tarımsal ürünlerin yerinde işlenerek ekonomiye katkısının sağlanması
3. Tarımsal üretimin yönlendirilmesi, pazarlanması ve üreticilere hizmet götürülebilmesi konularında faaliyet göstermek üzere kooperatiflerin ve üretici birliklerinin kurulması, var olanların ekonomik ve örgütsel olarak güçlendirilmesi
4. Tarımsal ürün deseninde ülke ihtiyaçları ile birlikte, ihracat talebine göre çeşitlendirilmesi ve katma değeri yüksek ürünlerin yetiştirilmesi
5. Tarımsal üretimde organik tarım yöntemlerinde, modernizasyona gidilerek verimliliğin, çeşitliliğin ve kalitenin artırılması
6. Bölge iklim topoğrafya ve sulama koşullarına bağlı uygun tarım ürünleri üretiminin sağlanması

Stratejiler

1. Özel mahsul alanlarında yetiştirilen ürünlerin korunarak geliştirilmesi. Özellikle turunçgiller, sebze ve meyve bahçeleri iyileştirilecek ve üretim geliştirilecektir.
2. Tarımsal ürünlerin işlenerek iç ve dış pazarda katma değeri yüksek olması için tarımsal üretim, pazarlama ve depolama birimlerinin oluşturulması
3. Tarımsal ürünlerde çeşitliliğin sağlanmasında sulu tarım alanlarından faydalanması ve iklimsel girdilerin tarım arazileri ile birleşimi göz önüne alınarak bölgede dengeli ihtiyaçlar doğrultusunda ürün yetirilmesinin sağlanması.
4. Bölgede bulunan su kaynakları ile balıkçılık sektörünün gelişmesi sağlanacaktır.
5. Mutlak tarım alanlarının korunarak tarımsal girdisi yüksek ürünler ile organik tarım yöntemlerinin geliştirilmesi sağlanacaktır.

3.3.2. Sanayi Sektörü Hedef ve Stratejileri

Hedefler

1. Sanayi tesislerinin tarıma zarar veren tek tek yapılaşması yerine bölgede bulunan sanayi bölgesinde gelişmesi koşulları yaratılarak sanayi odak noktalarının oluşturulmasının sağlanması
2. Bölgesel üretimlere bağlı olarak organize tarımsal sanayilerin kurulmasının sağlanması

Stratejiler

1. Tarımsal üretimlerin işlenerek iç ve dış pazarda yer almasını sağlayacak tarım sanayilerinin kurulması

3.3.3. Hizmet Sektörü Hedef ve Stratejileri

Hedefler

1. Hizmetler sektörünün gelişmesinin desteklenmesi
2. Turizm ve rekreasyon alanlarının niteliklerini geliştirici önlemlerin alınarak desteklenmesi
3. Alternatif turizmlerin türlerinin güçlendirilmesinin sağlanması

4. Bölgede var olan turizm kaynaklarından yararlanabilmek için tur güzergahları oluşturulması
5. Turizmin doğanın korunmasında araç olarak kullanılması ve alternatif turizm türlerinin geliştirilmesi(Yerel kültüre saygılı, kırsal ekonomiye katkısı olan)
6. İhtisaslaşmış ticari ve kişisel hizmetlerin geliştirilmesi

Bölgede üretilen ürünlerin iç ve dış pazara yönelik sergilenmesi ve dış yatırımları çekmek amacı ile fuar türü organizasyonların yapılması

3.3.4. Turizm sektörü stratejileri

Strateji

1. Turizm sektörünün gelişmesinde doğal kaynakların korunması ve koruma kullanım dengesine bağlı kalınacaktır.

4. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Son yıllarda özellikle turistik yörelerde büyük bir hızla Avrupa ülkelerinin vatandaşlarından 2. konut talepleri gelmektedir. Alanya ve bağlı beldeleri bu konuda Türkiye’de en çok rağbet gören yerlerdendir. Hazırlanan konutlar henüz proje aşamasında yurt dışında gazete, TV, internet ortamı ve fuarlarda büyük çaplı reklamasyonu yapılarak satılmakta ve ülkeye çok büyük oranlarda ekonomik döviz girdisi sağlanmaktadır. Alanya ve beldelerinin konumu itibariyle çekiciliğinin yanı sıra, eşdeğer ülkeler olan İspanya, Portekiz gibi ülkelere gayrimenkul fiyatlarının oldukça yüksek olması Türkiye’ye olan ilgiyi arttırmaktadır. Artan 2. konut talebi ile birlikte Alanya ve beldelerinde emlak sektörü ile inşaat sektöründe çok hızlı bir gelişim görülmüş, yabancı yatırımcılar, Türk şirketleri ile ortaklaşa sektöre canlılık kazandırmışlardır. Bu canlılık ile gerek Alanya gerekse, beldelerinde büyük bir hızla planlanmış inşaat hazır arazi talebi baş göstermiştir. Bu kapsamda beldenin makro form olarak gelişime açık olması, alt yapı sorunların çözülmüş ya da çözüm aşamasında olması, Alanya’ya ve Gazipaşa Havalimanı’na olan mesafesi, diğer bölgelere göre bakir olması ve uygulaması tamamlanmış imar altyapısı, gibi sebeplerle 2. Konut yapılaşma talebine en açık bölgelerden birisi olması beklenmektedir.

Plan çalışması yapılan Demirtaş Beldesi, Akdeniz kıyısında, Antalya İli, Alanya İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Belde Alanya ilçesinin Doğusunda Akdeniz kıyısında kurulmuş bir yerleşme olup, 1936 yılında nahiye merkezi olmuş, 1992 yılında belediye teşkilatı kurulmuştur. Beldeye bağlı toplam 22 köy bulunmaktadır. Demirtaş Beldesi’nin kendisine bağlı olan köylerle beraber TÜİK 2011 yılı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre toplam nüfusu 14.941’dir. Bu nüfusun 2912 kişisi belde merkezinde yaşamaktadır. Belde konum olarak Alanya’nın doğu yönündeki en uzak belde belediyesi niteliğindedir. Demirtaş yerleşmesi idari olarak bağlı olduğu Alanya ilçesine doğu yönünde 22 km, Antalya İl merkezine yaklaşık 157 km uzaklıktadır. Belde merkezi karayolundan yaklaşık 3 km içeridedir. Beldenin doğusunda Keşefli, Yeşilöz ve Hocalar Köyleri, batısında Seki, İshaklı, İspatlı ve Aliefendi Köyleri, kuzeyinde Beyreli Köyü, güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır.

Belde topografyası güneyden kuzey, doğu ve batı yönlerine doğru yükselmektedir. Yerleşim Demirtaş Çayı’nın oluşturduğu vadi tabanı ve vadinin her iki yakasındaki yamaçlar üzerinde kurulmuştur. Kentin kuzey ve doğu kısımları ormanlarla kaplı olup, doğu kısmı çalılıklardan oluşmaktadır. Belde içerisindeki en önemli dere Sedre Çayı olup, bu çaya doğu yönden 3 adet

kılcal dere, batı yönden ise Hacıharman deresi bağlanmaktadır. Hacı harman deresinin çevresindeki araziler düz alüvyonal arazilerdir.

Demirtaş Belediyesi'nce 1/25000 ölçekli çevre düzeni planına esas olarak hazırlanan jeolojik etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 06.04.2012 tarihinde onaylanmıştır. Raporda belde jeolojisi özetle şu şekilde izah edilmiştir:

- **Birinci Öncelikli Yerleşim Alanları**

Kaya birimlerin olduğu, eğimin %0-20 aralığında kaldığı, kaya düşmesi ve heyelan riski bulunmayan beldenin doğu, batı ve kuzeyindeki yamaçlar en az mühendislik problemi yaşanacak alanlar olarak tespit edilmiş ve birinci öncelikli yerleşim alanları olarak önerilmiştir.

- **İkinci Öncelikli Yerleşim Alanları**

Yine kaya birim olarak tanımlanan ancak eğim değerlerinin %20-40 arasında değiştiği alanlar deprem halinde veya derin kazı çalışmalarında kaya bloklarında düşme yuvarlanma gibi riskler taşıdığından ikinci derece öncelikli yerleşim alanları olarak tanımlanmıştır. Beldenin kuzey doğusundaki yamaçları kapsamaktadır.

- **Üçüncü Öncelikli Yerleşim Alanları**

Zemin olarak değerlendirilen alüvyonal çökeller tutturulmamış kil, silt, kum ve çakıl boyutundaki malzemelerin bulunduğu alanlar olup, beldenin güney batısındaki ovalık alanlar ve Sedre Çayı yatağını oluşturan alanlardır. Bu alanlar taşıma gücü, şişme, oturma gibi mühendislik problemleri gösterebileceğinden zemin iyileştirme çalışmalarının yapılması gerekli alanlar olup, bu nedenlerle üçüncü öncelikli yerleşim alanları olarak sınıflandırılmıştır.

Belde Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren deprem bölgeleri haritasına göre 4. derece deprem kuşağı içerisinde kalmaktadır.

Demirtaş Beldesi Alanya'nın doğusunda yer alan en eski yerleşim yerlerinden birisidir. Belde'nin ilk kuruluş tarihi çok eskilere dayanmakta olup, yerleşim içindeki ve etrafındaki bazı yapıların tarihi 15. yüzyıla kadar uzanmaktadır. Beldenin ilk ismi Sedre olup, Seki Köyü sınırları içerisinde yer alan Syedra antik kentinden dolayı bu ismin verildiği sanılmaktadır. Syedra antik kentinin ise ismini bölgede bulunan sedir ağaçlarından aldığı tahmin edilmektedir. Demirtaş Bölgesi Selçuklu ve Osmanlı Devletleri döneminde de yerleşim yeri olma özelliğini sürdürmüştür. Bölgenin ormanlarla kaplı olması, kıyıya yakın yerlerin ise sulak alanlar olması nedeniyle yaban hayatın zengin olduğu tahmin edilmektedir. Planlama alanı içerisinde Sedre Çayı'nın batısında yer alan Selçuklu Devleti döneminden kalma av köşkü o dönemde Selçuklu sultanlarının Alanya'daki saraydan bölgeye gelerek av yaptıklarını göstermektedir. Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde ve cumhuriyetin ilk dönemlerinde Sedre Adıyla anılan beldenin çekirdek merkezi bugünkü Yenidamlar Mahallesi'nde kurulmuş olup, bölge Sedre Çayının doğusunda, ovalık alanın kuzeyinde yer alan hafif eğimli bölgedir. Sedre ismiyle anılan bölge cumhuriyetle birlikte yeni köylerin kurulmasına bağlı olarak Belen ismini almış olup, yerleşim mevcut ticaret merkezinin bulunduğu alana kaymıştır. Dim Çayı havzasındaki köylerin Sedre bölgesinden çıkarılarak doğrudan Alanya'ya bağlanması ile birlikte Belen Köyü merkezli yeni bir havza oluşturulmuş ve İsmi Demirtaş Köyü olarak değiştirilmiştir. Demirtaş isminin bölgede çıkarılan demir gibi sert taşlardan esinlenerek verildiği tahmin edilmektedir.

Yerleşimin mekânsal gelişimi cumhuriyetle birlikte Yenidamlar Mahallesinden, Belen mevkiine kaymış ve burada havza içerisindeki köylere hitap eden ticaret merkezi oluşmuştur. Son dönemde ise turizme bağlı gelişmelere paralel olarak kent makro formu

güneye denize doğru gelişme göstermiştir. Öncelikle güney doğu yöndeki yamaçlara doğru konut alanları oluşmuş, düzlük alanlar ise tarım alanları olarak kullanılmıştır. 1960'lı yıllarda sahil karayolunun da açılmasına bağlı olarak kıyı bandına doğru yapılaşma eğilimi başlamıştır. Halen kent makroformunun Belen Mevkii'nden güneye doğru gelişme eğilimi devam etmektedir.

Demirtaş nüfus gelişimine bakıldığında nüfusun 1975 yılına kadar düzenli olarak artış gösterdiği, 1975 – 1985 yılları arasında nüfusun azalma eğilimine girdiği, 1990 ve 2000 yılında yapılan sayımlarda ise artış sürecine girdiği görülmektedir. 2000 yılı nüfus sayımında en yüksek değere ulaşan belde nüfusu günümüze kadar sürekli olarak azalma göstermektedir. Belde nüfusundaki azalma 2007 yılında adrese dayalı nüfus kayıt sistemine geçilmesinin ardından başlamıştır. Bu durum 2007 yılından önce otellerde ve yazlıklarda konaklayanların da belde nüfusuna dâhil edildiği için nüfusun yüksek çıktığı, 2007 yılında adrese dayalı nüfus kayıt sistemine geçilmesi ile beraber ikametgâh adresine göre tespit yapıldığı için nüfusun azaldığı şeklinde yorumlanmıştır. Belde nüfusu son dört yılda bir miktar azalsa da durağan bir süreç görülmektedir. Beldenin 2011 yılı nüfusu 2912 kişidir. Belde de halen dört adet mahalle mevcut olup, merkezi kapsayan bölge Cumhuriyet Mahallesi, Sahildeki bölgeler Akdeniz Mahallesi, merkezdeki köprünün batısında kalan bölge Yenidamlar Mahallesi ve beldenin kuzeybatısındaki sitelerin bulunduğu bölge Yeni Mahalle olarak adlandırılmaktadır.

Demirtaş yerleşmesinin şu andaki ekonomik karakterini belirleyen en önemli öge tarımdır. Bunun yanında kıyı kesimlerde turizm ve inşaat sektörü de gelişim sürecindedir. Beldede ikinci konut yapılaşması diğer kıyı beldelerine oranla çok düşüktür. Belde ekonomisinin temeli tarım olup; üretimde narenciye bahçeleri çoğunluktadır. Ayrıca açık alanlarda ve seralarda muzculukta yapılmaktadır. Muz ve narenciye tarımı dışında kalan açık ve kapalı tarım alanlarında sebzeçilik yapılmaktadır. Planlama alanı içerisinde tarımsal maksatlı kullanılan alanlar, toplam alanın %41'ini oluşturmaktadır. Tarım arazilerinin %35'i örtü-altı tarım arazilerinden, geri kalan %65'lik kısmı ise narenciye bahçeleri ve sulu-kuru tarım arazilerinden oluşmaktadır. Demirtaş Beldesi'ne tarımdan sonra en büyük girdi hizmetler sektöründen sağlanmaktadır. Bağlı köyler tarafından yoğun bir şekilde kullanımından ötürü belde merkezinde yelpazesi geniş bir ticaret merkezi bulunmaktadır. Demirtaş belde merkezi tarımsal ticarethaneler ve toptan-perakende ticarethaneler açısından köylerin ve belde merkezinin yoğun etkisi altındadır. Beldenin sahile yakın kısmı turizm tesis alanı maksatlı planlanmış olmasına halen aktif durumda turizm yatırımı bulunmamaktadır. Bunların yanında beldenin kuzey kısmında Sedre Çayı kenarında 2 adet sanayi işletmesi bulunmaktadır. Bahse konu tesislerden bir tanesi mermer işleme tesisi olup, kuzeydeki mermer yataklarından çıkarılan mermer bloklar bu tesiste işlenerek pazara sunulmaktadır. Aynı bölgede yer alan diğer bir tesis ise beton boru imalathanesi olup, kuzeyde Sedre Çayı yatağından alınan kum ve çakıl hammaddesi ile üretim yapmakta ve ürünler pazara sunulmaktadır.

Demirtaş Beldesi'nde yapılan anket sonuçlarına göre toplam çalışan sayısı 1305 kişi olarak tespit edilmiştir. Tarımsal işgücünü belde içerisinden karşılayan Demirtaş, özellikle sanayi ve hizmetler sektöründe dışarıya bağımlıdır. Beldede yer alan açık ve kapalı tarım arazilerinde çoğunlukla aile fertleri birlikte çalışmaktadır. Ayrıca büyük işletmeler bahçe ya da seraların bakımını yapması için düzenli olarak işçi çalıştırmaktadır. Hasat, bakım, gübreleme gibi birden fazla kişinin çalışmasının gerekli olduğu durumlarda mevsimlik tarım işçileri çoğunlukla komşu köylerden temin edilmekte ve çalıştırılmaktadır. Beldedeki hizmetler ve sanayi sektöründe çalışanların yaklaşık %25'i belde dışarısından gelmektedir. Beldede ikamet edip çalışan 1305 kişinin 860'ı (%66) tarım sektöründe 383'si (%29) ise hizmetler sektöründe ve 62'si (%5) sanayi sektöründe çalışmaktadır.

Demirtaş Beldesi'nin sosyal yapısı geleneksel özellikler taşımaktadır. Belde merkezinde feodal ilişkiler hâkim olup, akrabalık bağları kuvvetlidir. Genelde 2-3 katlı betonarme konut dokusu hâkimdir. Evlerin büyük çoğunluğu tarım alanları ile birlikte olduğundan dağınık bir meskûn yapı söz konusudur. Araziler büyük çoğunlukla miras yoluyla kazanıldığından aynı aileler birbirlerine yakın konumda yaşamlarını sürdürmektedir. Evler genelde iki ya da 3 odalı olup, tüm evlerde mutfak, banyo, tuvalet mevcuttur. Demirtaş yerleşmesinde hane halkı büyüklüğü ortalama 4,3 kişi olup, 4,1 kişi olan Alanya İlçesi hane halkı büyüklüğüne yakındır. Belde de okuryazarlık oranı yüksek olup, okuma yazma bilmeyenlerin toplam nüfusa oranı %2,8'dir

Demirtaş Beldesi mevcut arazi kullanım durumuna göre beldenin yerleşik alanının büyük bir kısmı 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulaması tamamlanmış alanlar olduğundan arsa niteliği kazanmış, kentsel maksatlı imar planına konu olmuştur. Ancak bu arsaların büyük çoğunluğu fiili durumda tarla, sera vb. maksatlı tarımsal nitelikli olarak kullanılmaktadır. Tarımsal maksatlı kullanılan alanlar planlama alanının yaklaşık %41'ini oluşturmaktadır. Kentsel ticaret ve yerleşim alanı olarak kullanılan alan büyüklüğü ise toplam planlama alanının %3.65'ini oluşturmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan orman alanları toplam alanın %50'sini oluşturmakta, diğer kullanım türleri ise %5 civarında pay almaktadır. Planlama alanı bölgesel ölçekte gözlenen çalışma alanları ile barınma alanlarının birlikte çözümlendiği Akdeniz Bölgesi fiziki görünümüne uygun bir yapı göstermektedir. Beldede çalışma alanlarını oluşturan sera ve bahçeler ile bu alanların içerisinde yer alan konut dokusu hâkimdir. Bu durum konut alanlarının dağınık olarak beldenin tümüne yayılımına neden olmakta ve büyük tarım lekelerinin arasında seyrek yoğunluklu konut lekeleri oluşumuna sebep olmaktadır. Kent daha çok merkezin çevresindeki, doğu yöndeki yamaçlarda gelişmektedir. Geniş alana yayılmış olan konut yerleşme alanları fiili arazi kullanım dikkate alındığında tarım alanlarının arasında küçük lekeler şeklinde oluşsa da, bahse konu tarım alanları aslında kentsel maksatlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına konu alanlardır. Ancak seyrek konut yoğunluğu nedeniyle alanın büyük kısmı tarım alanı olarak algılanmaktadır. Planlama alanının batı kısımlarında belirgin bir şekilde 2. Konut oluşumu gözlemlenmektedir. Kentsel çalışma alanları içerisinde yer alan tarım alanları planlama alanı geneline yayılmıştır. Bu alanlar konut alanları ile iç içe olup, güney batı kısımdaki Sedre Çayı vadisinin oluşturduğu ovalık alanda daha çok seracılık ve açık alanda sebzeçilik yapılmakta, kuzey ve doğu kısımlarda ise narenciye tarımı yapılmaktadır. Ticaret alanları ise daha çok belde merkezinde yer almaktadır. Demirtaş belediyesinde aktif çalışan 160 adet ticari birim vardır. Akaryakıt istasyonu olarak iki adet tesis mevcut olup, bir tanesi D-400 devlet karayolu üzerinde, diğeri ise Demirtaş yolu üzerinde konumlanmıştır. Toptan sebze ve meyve hali olarak kullanılan alan ise 32 dükkândan oluşmaktadır. Tesis karayolu kenarındaki geçici yerinde hizmet vermektedir. Planlama alanı içerisinde sanayi tesisi niteliğinde 3 adet işletme mevcut olup bunlar bir adet beton boru imalathanesi, bir adet mermer işleme atölyesi ve kullanılmayan bir adet barit fabrikasından oluşmaktadır. Mermer atölyesi ve beton boru imalathanesi kentin kuzeyinde Sedre Çayı kenarında, barit fabrikası ise kentin merkezine yakın bir noktada eski köprü'nün güneyinde Yatılı İlköğretim Bölge Okulunun yanında konumlanmıştır. Kamu kurumu niteliğindeki askeri tesis alanı olan jandarma karakolu D-400 devlet karayolunun kenarındadır. Kent genelinde toplam 4 adet cami olup, bir tanesi karayolundan beldeye giriş noktasında, ikincisi kentin batısındaki ikinci konut dokusunun yoğun olduğu bölgede, üçüncüsü kent merkezine, dördüncüsü ise merkezin kuzey batısındaki meskun konut alanları arasındadır. Demirtaş Beldesi'nde hâlihazırda 4 adet ilköğretim okulu mevcut olup, Akdeniz Mahallesi'nde bir adet, Yenidamlar Mahallesi'nde 1 adet ve Cumhuriyet Mahallesi'nde bir adet olmak üzere 3 adet ilköğretim okulu ve Sedre Çay kenarında Yenidamlar mahallesi'nde bir adet yatılı ilköğretim bölge okulu bulunmaktadır. Belde de bir adet ortaöğretim tesisi mevcut olup Yenidamlar Mahallesi'nde çok programlı

lise olarak hizmet vermektedir. Belde de resmi kurum niteliğinde ilçe tarım kredi kooperatifi, aktif olmayan kalkınma kooperatifi, PTT bürosu, dört adet mahalle muhtarlığı ve Demirtaş belediyesi mevcuttur. Ayrıca belde merkezinde bir adet sağlık ocağı bulunmaktadır.

Belediye sınırları içerisindeki toprak varlığının yaklaşık 777,49 hektar büyüklüğündeki kısmı orman alanı, 112,23 hektar büyüklüğündeki kısmı ise orman vasfını yitirmiş tarım arazisi (2/b) vasfındadır. Planlama alanı sınırları içerisinde büyük bir alanı kaplayan orman arazileri Demirtaş belediyesi kent ve tarım makroformunu etkilemektedir. Orman alanı olarak belirlenen alanlar beldenin doğu ve kuzey kısımlarında olup, bu bölgeler kısmen makilik fundalık, kısmen ise ormanlık alanlardan oluşmaktadır. Belde genelinde aktif olarak kullanılan 3 adet mezarlık mevcut olup, belediye binasının karşısındaki mezarlık en eski mezarlıktır. Ayrıca merkezin kuzey doğusundaki okulun kenarında ve sahilde, karayolu kenarında mezarlıklar bulunmaktadır. Beldenin Akdeniz'le birleştiği noktada D-400 devlet karayolunun deniz tarafında bulunan alanın büyük bir kısmı ise kumsal ve yalı taşlarından oluşmaktadır. Planlama alanında en önemli trafik arteri olarak D-400 Antalya Mersin devlet karayolu bulunmaktadır. Bu yol şehirlerarası yol olma özelliğinin yanı sıra beldenin ilçe merkezi ile bağlantısını sağlamaktadır. Kent içi 1. Derece trafik arteri ise D-400 devlet karayolundan Demirtaş sapağı ile ayrılan ve belde merkezinden geçen Hadim yolu olarak gösterilebilir. Bu yol Beyreli Köyü'nden ve bağlı köylerden geçerek yaylalara ulaşım sağlamakta devamında ise Sarıveliler yerleşimine, oradan Taşkent ve Hadim'e bağlanmaktadır. Kent içinde ikinci derecede önemli arter olarak mevcut D-400 devlet karayoluna kuzey yönde paralel olarak uzanan eski Gazipaşa yolu ve karayolu kenarındaki mezarlıkların arasından başlayarak, ikinci konutların bulunduğu bölgeye servis veren devamında belde merkezine belediye binasının güneyindeki eski köprü ile bağlanan yollar gösterilebilir. Bu yol aynı zamanda beldenin Aliefendi, İshaklı, ispatlı ve Seki köylerine bağlantısını da sağlamaktadır. Belde içerisindeki 3. Derece önemli trafik arteri ise belde merkezinden başlayarak Hocalar Köyü'ne bağlantı sağlayan yoldur. Belde içerisinde söz konusu yollar dışında meskûn alanlara ulaşım sağlayan yollar bulunmaktadır. Belde deki katı atıklar için düzenli depolama tesisi mevcut olmayıp, toplanan çöpler Hocalar Köy yolu üzerindeki ormanlık alanda vahşi depolama yöntemiyle depolanmaktadır. Katı atık ayrıştırma ve düzenli depolama tesisi yapımı için diğer beldelerle birlikte Alanya Turizm Hizmet Birliği Bünyesinde çalışmalar devam etmektedir. Beldede atık su arıtma tesisi ve kanalizasyon şebekesi mevcut olmayıp kanalizasyon şebekesinin yapım ihale çalışmaları İller Bankası Genel Müdürlüğü'nce devam etmektedir. Arıtma tesis için yer seçimi çalışmaları tamamlanmış, tahsis çalışmaları devam etmektedir. Yerleşmede halen geçmiş dönemlerde döşenmiş olan içme suyu şebekesi kullanılmakta olup, tüm yapılarda şebeke suyu mevcuttur. Demirtaş beldesinde eski Antalya yoluna paralel olarak uzanan Antalya Gazipaşa enerji nakil hattı mevcuttur. Bu hattan başlayan ve Demirtaş yolunun doğusundan bu yola paralel olarak döşenmiş ikinci bir hat ise belde merkezinde belediye hizmet binasının karşısındaki trafoda sonlanmaktadır. Söz konusu hat beldenin elektrik dağıtımını sağlayan hatlardan birisidir. Söz konusu iki adet enerji nakil hattı oldukça eski hatlar olup, TEİAŞ tarafından beldenin kuzeyinde, doğuda Gazipaşa yönünden gelerek, mermer işleme tesisinin bulunduğu alandan Aliefendi Köyü'ne geçen yeni bir hat yapılmıştır. Türkiye Elektrik İletim A.Ş.'ye (TEİAŞ) ait olan bu hat 154 kV gücündedir.

Planlama alanı içerisinde 3 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunmaktadır. Taşınmaz kültür varlıklarından kent estetiğine katkısı belirgin olan Sedre Av Köşkü kent merkezinin güney batı yönündeki ovalık alanda bulunmaktadır. Selçuklular döneminde inşa edilen bu taşınmaz A.K.T.V.K.K. tarafından 26.05.1988 tarih ve 65 sayılı karar ile tescil edilmiştir. Beldenin kuzeyinde Sedre Çayı'nın kenarındaki Hadim yolunun doğusunda bulunan yapı kalıntısı ise özel mülkiyetteki 675 ve 676 no'lu parseller içerisinde yer almaktadır. A.K.T.V.K.K tarafından 29.06.2004 tarih ve 6369 sayılı kararı ile tescil

edilmiştir. Aynı bölgede yer alan mermer işleme tesisinin bulunduğu alanda Sedre Çayı ile Hadim yolu arasında kalan kaya mezarı ise A.K.T.V.K.K'.nun 10.11.2006 tarih ve 1308 sayılı kararı ile tescil edilmiştir.

Belde sınırlarının bir kısmını da kapsayan Syedra antik kenti ile Kâhyalar kumsalı arasında kalan bölge nesli tükenen kaplumbağa türlerinin yüksek yuvalama yoğunluğuna sahip alanlardan olduğundan Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.02.2006 tarih ve 827 sayılı kararı ile 3.derece doğal sit alanı olarak tescil edilmiştir. Sit alanının belde içerisinde kalan kısmının büyük çoğunluğu karayolu ile deniz arasında kalmakta olup, Sedre Çayı'nın Karayolu ile kesiştiği bölgede karayolunun kuzeyinde çay yatağının her iki kısmında da bazı bölgeler sit alanı sınırları içerisine girmektedir.

Demirtaş Beldesi'nde üst ölçekli plan olarak yürütmesi durdurulmuş olan Antalya-Burdur Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni planı bulunmaktadır. Bu planda Demirtaş'ı da kapsayan alan doğu Alanya Planlama alt bölgesi olarak tanımlanmış ve 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı yapım zorunluluğu getirilmiştir. 1/100.000 ölçekli planda Demirtaş Beldesinin 2025 yılı projeksiyon nüfusu 33.600 kişi olarak belirlenmiş ve 420 hektar büyüklüğünde kentsel alan kullanımı öngörülmüştür. Bahse konu plan hakkında Danıştay 6. Dairesi'nin 2009/15532 esas no'lu kararı ile 30.05.2012 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı yapımının, 1/100.000 ölçekli plan ile doğrudan ilintili olmaması ve bağımsız olarak 1/25000 ölçekli plan yapılmasına yasal bir engel bulunmaması nedeniyle 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı yapımı kararı alınmıştır. Planlamanın devamlılığı ve 1/100.000 ölçekli plan için verilen yürütmeyi durdurma kararının gerekçeleri ışığında Bakanlıkça yeniden planlama çalışmalarına başlanması nedeniyle ileride olası üst ölçekli plan uyumsuzluklarının engellenmesi için yapılmakta olan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ile belirlenen kararlar esas alınmıştır.

Demirtaş Beldesinde hâlihazırda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca 29.05.1990 tarihinde onanan, 16.08.2000 tarihinde plan değişikliği yapılan 1/25000 ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu planda Demirtaş belde geneli için genel anlamda arazi kullanımının nasıl olacağı tanımlanmış olup, sahil bandı turizm tesis alanı olarak kuzeydeki alanlar ise kentsel gelişme alanları olarak tanımlanmıştır. Beldenin batısında eski Antalya yolunun kuzeyi ile Sedre Çayı'nın batısında kalan alan ile doğu yöndeki derelerin oluşturduğu vadilerin kenarlarındaki düz alanlar tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanları ve tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak tespit edilmiştir. Beldenin kuzey doğusunda bulunan alanlar ise orman alanları olarak planlanmıştır.

Demirtaş Beldesinde alt ölçekli plan olarak halen yürürlükte olan Demirtaş 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile Demirtaş 3. Derece doğal sit ve etkileme geçiş alanı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır. Demirtaş 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu 12.08.2009 tarih 39, uygulama imar planı revizyonu ise aynı tarih 40 sayılı belediye meclis kararlarıyla onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Sit ve etkileme geçiş alanını kapsayan koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı revizyonları ise Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 28.12.2010 tarih ve 4748 sayılı karar ile onaylanmıştır. Planların onayının ardından 3194/18. Madde uygulaması yapılmak suretiyle hazırlanan parselasyon planları ise 1 no'lu bölge için belediye encümenininin 28.01.2010 tarih, 5 sayılı kararı ile 2 no'lu bölge için hazırlanan 3194/18. Madde parselasyon planları ise 17.03.2011 tarih, 20 sayılı encümen kararı ile onaylanmıştır.

5. KENTSEL MAKROFORM ve YERLEŞİM ALANLARI

Demirtaş 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı kararları verilirken, plana eşik teşkil eden 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kararları, 1/25000 ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni planı kararları, onaylı nazım ve uygulama imar planları kararları, bu planlara altlık oluşturan eski ve yeni tarihli kurum görüşleri dikkate alınmıştır. Ayrıca kentin gelişme potansiyeli ve gelişme eğilimleri ile halkın ve yerel yönetimin talepleri plan kararları üzerinde etkili olmuştur. Çevre düzeni planı üzerinde belediye, köy, mücavir alan, köy yerleşik alanı, doğu Alanya planlama alt bölgesi, onanlı alt ölçekli plan, sit ve koruma alanı sınırları tanımlanmıştır.

6. PROJEKSİYONLAR

6.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonları

Demirtaş beldesinde 2000–2010 yılları arasında yaşanan nüfus artış hızına bakıldığında % - 2.7 olarak gerçekleştiği görülmekte olup, bu durum büyük oranda dışarı göç gerçekleşmesinden değil, 2007 yılında adrese dayalı nüfus kayıt sistemine geçilmesiyle beldede sürekli yaşayan nüfusun ikametgâh adreslerinin esas alınmasından kaynaklanmaktadır. Nüfus verilerinden elde edilen sonuçlara göre belde nüfusunun 1970 ila 2000 yılları arasında 10'ar yıllık periyotlarda %2.6, %3 Aralığında düzenli olarak arttığı, 2000-2010 yılları arasında ise düştüğü görülmektedir. Son 3-4 yıllık periyotta ise nüfusun azalmaya devam etmesine rağmen, azalma hızının düştüğü hatta durağanlaştığı görülmektedir. 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Demirtaş beldesinde halen 2912 kişi yaşamaktadır.

Tablo 1: Demirtaş Beldesinde Yıllara Göre Nüfus Gelişimi(1955–2011)

Demirtaş Beldesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi (1955-2011)														
1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010	2011
-	642	820	1590	2057	2053	1996	2845	2447	3864	2929	3085	3030	2946	2912

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (www.tuik.gov.tr)–2011

Beldenin yıllara göre nüfus değişimlerine göre, üssel yöntem, bileşik faiz yöntemi, en küçük kareler yöntemi ve aritmetik ortalama yöntemi gibi istatistikî yöntemlere göre nüfus projeksiyonları aşağıda tabloda görüldüğü şekliyle hesaplanmıştır.

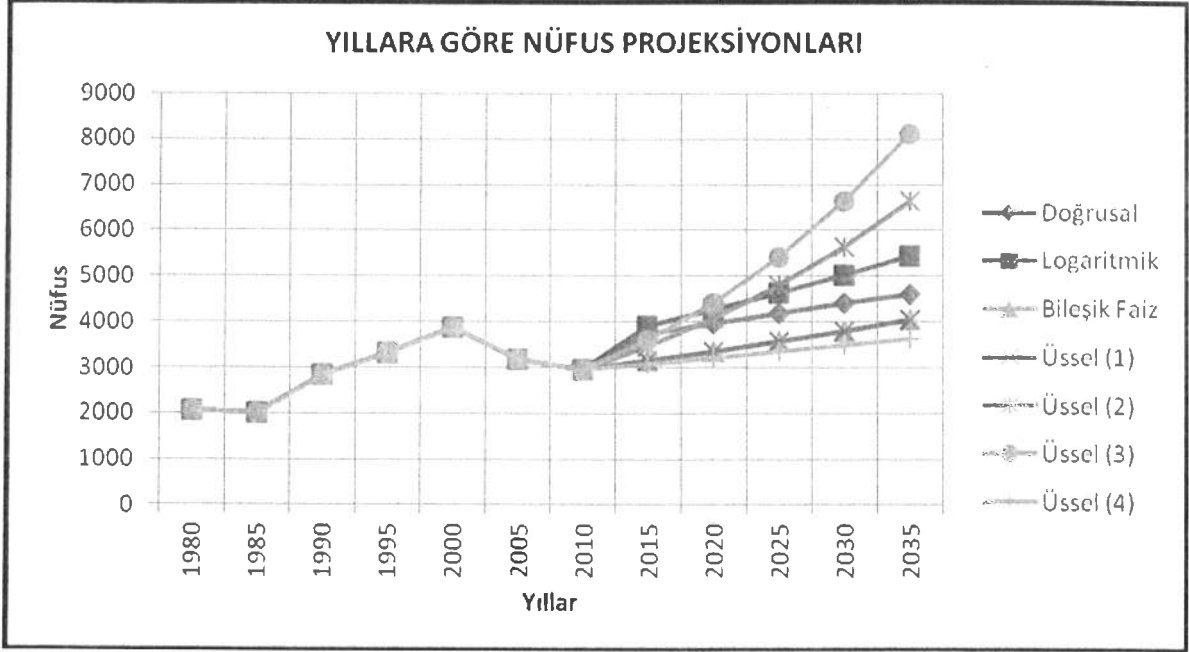
Tablo 2. İstatistikî Yöntemlere Göre Demirtaş Beldesi 2025 Yılı Projeksiyon Nüfusları

Yıllar	GRAFİK BİLGİLERİ							
	En Küçük Kareler			Üssel Artış				
	Doğrusal	Logaritmik	Bileşik Faiz	Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)	
1980	2053	2053	2053	2053	2053	2053	2053	
1985	1996	1996	1996	1996	1996	1996	1996	
1990	2845	2845	2845	2845	2845	2845	2845	
1995	3316	3316	3316	3316	3316	3316	3316	
2000	3864	3864	3864	3864	3864	3864	3864	
2005	3170	3170	3170	3170	3170	3170	3170	
2010	2946	2946	2946	2946	2946	2946	2946	
2015	3748	3916	3139	3140	3465	3608	3072	
2020	3964	4253	3345	3347	4077	4418	3204	
2025	4180	4620	3564	3568	4795	5410	3342	
2030	4396	5018	3797	3804	5641	6625	3485	
2035	4612	5451	4046	4054	6636	8113	3635	

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (www.tuik.gov.tr)–2011 ve Büro Çalışmaları–2011

Geçmiş dönem nüfus verileri ve nüfus artış hızları kullanılarak çeşitli istatistik yöntemlerine göre yapılan 2025 yılı nüfus projeksiyonlarına göre kentin 2025 yılı nüfusu 3342 kişi ile 5410 kişi arasında elde edilmiştir. Tüm bu yöntemlerden elde edilen verilerin ortalaması alındığında kentin 2025 yılı nüfus projeksiyonu ortalama 4211 kişi olarak tespit edilmiştir.

Grafik 1: Demirtaş Beldesinde Yıllara Göre Nüfus Gelişimi ve Projeksiyonları(1960–2025)



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (www.tuik.gov.tr)–2012 ve Büro Çalışmaları–2012

Demirtaş Beldesi 2025 yılı projeksiyon nüfusu üst ölçekli plan olan, Çevre ve Orman Bakanlığı'nca onanlı 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planında 33600 kişi olarak belirlenmiştir. Beldenin geçmiş yıllardaki nüfusları esas alınarak yapılan hesaplamalarda ise 2025 yılı nüfusu ortalaması 4211 kişi olarak elde edilmektedir. Üst ölçekte belirlenen nüfus projeksiyonunun yüksek olmasının beldenin uygulaması tamamlanmış planlı alanlarında konut alanı olarak belirlenen kentsel alanların emeyeceği potansiyel nüfusun esas alınmasından, ayrıca belde nüfusunun bağlı köylerle birlikte değerlendirilmiş olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Bu durum 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının yeniden yürürlüğe gireceği kabulü ile ileride oluşması muhtemel üst ölçekli plan kararları ile alt ölçekli plan kararları arasındaki uyumsuzluğun önlenmesi açısından değerlendirilmiş, planlama hiyerarşisi içerisinde üst ölçekli plan ile getirilen 33600 kişilik yerleşik nüfus esas alınmıştır. Ayrıca Bakanlık onaylı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı plan hükümlerinin 7.j maddesinde "Planlama alt bölgelerinde önerilen kentsel yerleşme alanları yaz nüfusu dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu planda belirlenen kabul nüfuslarına yaz nüfusu dâhil değildir. Kentsel yerleşim alanları için yapılacak alt ölçekli plan çalışmalarında önerilecek nüfus bu plan ile verilen projeksiyon nüfusunun iki katını geçemez." Hükmü bulunmaktadır. Bu hükümden de anlaşılacağı üzere 1/100.000 ölçekli ÇDP'de Demirtaş Beldesi için belirlenen 420 hektar büyüklüğündeki kentsel yerleşme alanı yaz nüfusu dikkate alınarak belirlenmiş, ancak öngörülen 2025 yılı nüfusuna (33600 kişi) yaz nüfusu dâhil edilmemiştir. Bu durumda yukarıdaki plan hükmüne göre Demirtaş Beldesi için öngörülen projeksiyon nüfusunu, yaz nüfusunu da dikkate alarak 2 katına kadar arttırmak, başka bir deyişle 67200 kişi olarak kabul etmek mümkün olabilmektedir. Beldenin nüfus dinamikleri durgun olmasına rağmen arazi yapısı, kara ve hava ulaşımı gibi sebeplerle nüfusunda hızlı bir artış süreci beklenmektedir. Hazırlanmakta olan çevre düzeni planında, kent ve bölge dinamiklerinin yanı sıra üst ölçekli plan kararları da esas alınmıştır. Bu doğrultuda yapılan hesaplamalara göre 2025 yılında

merkez nüfusunun 17000 kişi, mücavir alan nüfusunun 7500 kişi, 2. konut nüfusunun ise 16700 kişi olacağı, mücavir köy nüfusları ve yaz nüfusu ile birlikte belde nüfusunun 2025 yılında 41200 kişiye ulaşacağı kabul edilmiştir. Projeksiyon nüfusa göre yapı yoğunluğunun çevre düzeni planı ile öngörülen kentsel yerleşme alanı büyüklüğü ile orantılı olarak alan bütününe dağıtılması esas alınmıştır. Projeksiyon nüfusun alan bütünü içinde dağıtımı esnasında, kuzey batıda yer alan köy yerleşik alanlarında ve bu alanların güneyindeki mevcut ikinci konut dokusunun bulunduğu alanlarda yoğunluğun kırsal ve 2. Konut dokusuna uygun olarak düşük tutulması, merkeze ulaşımı sağlayan yolun doğu kısımlarındaki yerleşik halkın kullandığı alanlarda ise yüksek tutulması hedeflenmektedir. Bu kapsamda Demirtaş beldesi belediye sınırları içerisinde yapılan projeksiyon sonucunda ortalama aile büyüklüğü 3 kişi olarak esas alınmış, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı kentsel yerleşme alanlarında 35 m² olarak kabul edilerek yaklaşık 240 hektar büyüklüğünde konut alanı gerekliliği tespit edilmiştir. Sektörel projeksiyonlar mücavir alana giren köy yerleşik alan nüfusu ve yerleşik belde nüfusu toplamı olan 24500 kişi esas alınarak hesaplanmıştır. İkinci konut nüfusu hesaplamalara dâhil edilmemiştir.

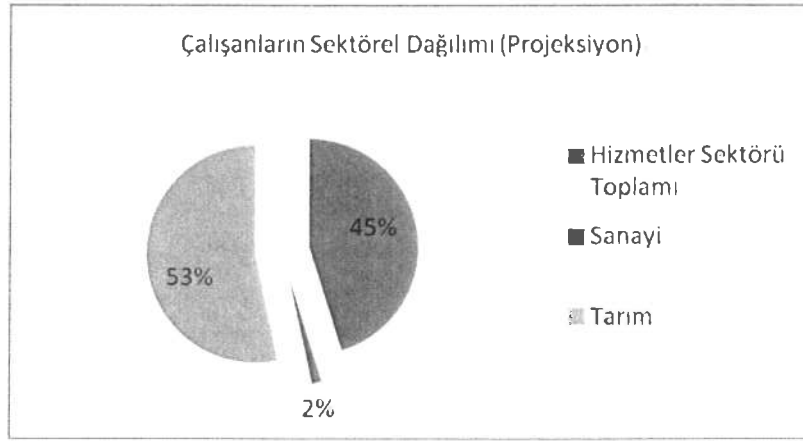
6.2. Mekânsal ve Sektörel Projeksiyonlar

Demirtaş yerleşmesi şu anda tarım yerleşmesi konumundadır. Ancak son yıllarda turizm ve inşaat sektöründe yaşanan gelişmeler irdelendiğinde, beldenin ekonomik yapısında hizmetler sektörünün ağırlığının giderek artması beklenmektedir. 2025 yılı olarak kabul edilen projeksiyon süreci içerisinde beldenin tarım ve hizmetler sektörü ağırlıklı bir ekonomik yapısının olması beklenmektedir. Sahilde eski Gazipaşa yolu ile karayolu arasında turizm sektörünün, Demirtaş yolundan cephe alan parseller ile belde merkezindeki mevcut ticaret alanında ise ticaret alt kollarının, doğu ve batıdaki yamaçlarla, Demirtaş yolu boyunca inşaat sektörünün gelişmesi beklenmektedir. Tahmin edilen gelişme eğilimleri çerçevesinde belde hizmetler sektöründe çalışanların sayısında önemli ölçüde artış beklenmekte olup, tarım sektöründe de alan olarak azalma olsa dahi, birim alandan alınan verimin yükselmesi ve çalışan sayısının artması beklenmektedir. Yapılan hesaplamalar doğrultusunda belde yaşayanlar arasında toplam çalışan sayısının yaklaşık 10120 kişiye çıkması beklenmektedir. Çalışanların sektörel dağılımının ise % 53.36 tarım, %45.16 hizmetler ve %1.48 sanayi şeklinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Projeksiyon süreci içerisinde yerleşmede %45 olan çalışan nüfusun toplam nüfus içindeki payı, %41'e düşmektedir. Çalışan nüfusun toplam nüfus içerisindeki payının düşmesi, sektörel ayrışmadan kaynaklanmakta olup, hâlihazırda tarım sektöründen kaynaklı gizli işsizlik nedeniyle çalışan sayısı yüksek görülmektedir.

Tablo: Çalışanların Sektörel Dağılım Projeksiyonları

Çalışanların Sektörel Dağılım Projeksiyonları			
Çalışılan Sektörler	Alt	Çalışan Sayısı (Kişi)	Oran (%)
Otel Çalışanları		2500	24.70
Turizme Bağlı Ticaret		550	5.43
Tüketime Bağlı Ticaret		450	4.45
Tarıma Bağlı Ticaret		175	1.73
Ulaştırma Haberleşme		125	1.24
Resmi Kurum		400	3.95
İnşaat		250	2.47
Küçük Sanayi		120	1.19
Hizmetler Sektörü Toplamı		4570	45.16
Sanayi		150	1.48
Tarım		5400	53.36
TOPLAM		10120	100.00

Kaynak: Büro Çalışmaları-2011



Grafik 2: 2025 Yılı Çalışanların Ekonomik Sektörlere Dağılım Tahminleri
Kaynak: Büro Çalışmaları-2011

6.2.1. Tarım

Projeksiyon dönemi içerisinde beldede hâlihazırda hâkim sektör olan tarım sektörünün, yine belde ekonomisine en büyük girdiyi sağlayan sektör olma özelliğini muhafaza etmesi beklenmektedir. Doğu Antalya Çevre Düzeni planındaki tarımsal alanlarla, öneri çevre düzeni planındaki tarımsal alan olarak öngörülen alanlar kıyaslandığında teklif plan ile tarım alanlarında büyük oranlı azalma görülmektedir. Bu azalmanın temel nedeni makilik fundalık alanlar ve orman vasfını yitirmiş 2/b vasfındaki alanların bütün olarak tarım alanlarına dâhil edilmesi, öneri ÇDP'de ise bu alanların fonksiyonları doğrultusunda ayrıştırılmalarından kaynaklanmaktadır. Eski ve yeni ÇDP'lerde öngörülen kentsel alan lekeleri esas alındığında eski ÇDP'de yaklaşık 315 hektar olan kentsel alan lekelerinin (konut, turizm ve yollar), Teklif ÇDP ile 336 hektara yükseldiği, kentsel alanın Tarım Bakanlığı görüşleri doğrultusunda sadece 21 hektar büyüdüğü görülebilir.

Planlama alanı bütününde tarım alanlarının Sedre Çayı vadisinin batı kısmında yer alan ovalık alanlarda ve doğu kısımdaki düzlüklerde yoğunlaşması beklenmektedir. Ovalık alanda seracılık faaliyetlerinin artması, turfanda sebze üretiminin durağanlaşarak, örtü altı

muzculuğun gelişmesi beklenmektedir. Doğu kısımdaki bölgelerde ise narenciye üretimin devam edeceği öngörülmüştür. Projeksiyon dönemi içerisinde kentsel alanlarda da tarımsal faaliyetlerin sürmesi beklenmektedir.

Tarım alanlarında göreceli olarak azalmaya rağmen, süreç içerisinde birim alandan alınan verimin artırılması beklenmektedir. Bu kapsamda yapılan tarımın niteliğinin geleneksel tarımdan, profesyonel tarıma doğru kayması, ihracata dönük üretimin artması söz konusu olacaktır. Tarımda profesyonelleşme ile birlikte çalışan sayısında da artış beklenmektedir. Hâlihazırda hem ticari faaliyet sürdüren, hem de tarımsal faaliyet sürdüren yapının, gelecekte de azalarak da olsa devam etmesi, büyük oranda aile fertlerinin en az bir tanesinin tarım sektöründe çalışması beklenmektedir. Bu durumda 2025 yılı içinde belde de tarım sektöründe çalışan sayısının 5400 kişi olması ve toplam çalışanların %53.36'sını oluşturması beklenmektedir. (Bugünkü durum:%66)

6.2.2. Hizmetler

Planlama alanında projeksiyon süreci içerisinde en hızlı gelişmesi beklenen sektör hizmetler sektörüdür. Beldede turizm sektörü yok denecek kadar azdır. Bu açıdan batısındaki Kargıcak ve Mahmutlar beldelerine göre çok geride kalmıştır. Bugünkü durumda ticaret beldenin merkezinde göreceli olarak gelişmiş durumdadır. Projeksiyon sürecinde turizm tesislerinin çoğalması buna bağlı olarak ticaret sektörünün gelişiminin hızlanması beklenmektedir. Artan nüfusa bağlı olarak kamu kurumlarında çalışan sayısında da artış söz konusu olacaktır. Hizmetler sektöründe çalışan sayısının projeksiyon sürecinde 4570 kişiye ulaşması ve toplam çalışanların %45.16'sını oluşturması beklenmektedir. (Bugünkü durum: %29)

6.2.3. Turizm Sektörü

Belde de halen bir adet mevcut olup, dönemsel olarak hizmet vermektedir. Sektörün gelişmemesinin en önemli sebebi ulaşım zorluğu olarak görülmektedir. Antalya Havalimanı'ndan beldeye ulaşım 3 saatin üzerinde süre aldığından sektör gelişmemiştir. Ancak beldenin doğusunda Kâhyalar Beldesi sınırları içerisinde açılan Gazipaşa Havalimanı beldeye olan ulaşım süresini 15 dakikaya düşürdüğünden sektörün gelişimi üzerindeki en önemli engel olan ulaşım zorluğu ortadan kalkacaktır. Doğu yöndeki komşu beldeler olan Mahmutlar ve Kargıcak beldelerinin turizm tesisi açısından yeterli doyumluğa ulaştığı düşünüldüğünde projeksiyon süreci içerisinde sektörün gelişiminin hızlanması beklenmektedir.

Turizm sektörü deniz ile doğrudan bağlantılı olduğundan mekânsal gelişimin kıyı boyunca gerçekleşmesi ve yaklaşık 15000 oda kapasitesine ulaşılması öngörülmektedir. Sektörde çalışan sayısının ise yaklaşık 2500 kişi olması toplam çalışanların %24.70'ini, hizmetler sektörü çalışanlarının ise %54,7'sini oluşturması beklenmektedir.

6.2.4. Turizme Bağlı Ticaret Sektörü

Projeksiyon dönemi içerisinde beldeye geleceği düşünülen otel yatırımları ile birlikte yaklaşık 15000 kişilik bir turist kitlesinin beldede turistik seyahat maksatlı konaklaması beklenmektedir. Söz konusu nüfusun alışveriş taleplerinin karşılanması maksatlı, gümüş, altın, halı, deri, hediyelik eşya, butik, lokanta, bar, kafeterya, tur ve organizasyon işleri, araç

kiralama vb. turizme bağlı ticaret alt kollarının ve bu kollarda çalışan sayısının hızlı bir artış sürecine girmesi beklenmektedir.

Turizme bağlı ticaret alt kollarındaki gelişimin daha çok otellerin yakınlarında, Sedre ayı'nın karayolu ile kesiştiği havzada ve Demirtaş yolu üzerinde mekânsal olarak yer seçmesi öngörülmekte olup, projeksiyon süreci içerisinde beldede turizme bağlı ticaret alt kollarında çalışan sayısının yaklaşık 550 kişiye ulaşması beklenmektedir. Turizme bağlı ticaret alt kollarında çalışanların toplam çalışanlar içerisindeki payı yaklaşık %5.43, hizmetler sektörü içerisindeki payı ise %12.03 olarak gerçekleşmektedir.

6.2.5. Tüketime Bağlı Ticaret Sektörü

Beldede yapılacak yatırımlara bağlı olarak artacak olan yaz ve kış nüfusları dikkate alındığında özellikle belde de sürekli ikamet edenlerin ihtiyaçlarının karşılanması açısından günlük ve toptan tüketime dönük ticari faaliyetlerle, muhasebe, mühendislik, sağlık vb. ofis hizmetleri ile bankacılık hizmetlerinin gelişmesi beklenmektedir. Sektörün mekânsal gelişiminin mevcut belde merkezinde ve Demirtaş yolu üzerinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Projeksiyon süreci içerisinde Tüketime bağlı günlük ticaret alt kollarında yaklaşık 450 kişinin istihdam edilmesi ve toplam çalışanlar içerisinde %4.45, hizmetler sektörü çalışanları içerisinde ise %9.85 oranında pay alması beklenmektedir.

6.2.6. Tarıma Bağlı Ticaret Sektörü

Tarım sektörünün projeksiyon süreci içerisinde belde ekonomisine en büyük girdi sağlayan sektör olarak kalacağı varsayıldığında, beldedeki tarıma dayalı ticari işletmelerin de sayısının ve kalitesinin artması beklenmektedir. Zirai bahçe tesisi için gerekli olan hafriyat, teraslama, sera kurulumu, sulama sistemleri, ilaçlama sistemleri kurulumu vb ticari işletmelerin, tarımsal üretim safhasında gerek duyulan zirai ilaç, gübre, sera naylonu, tarımsal makine satışı gibi ticari işletmelerin, pazarlama safhasında ise toptancı hali, üretici birlikleri, ihracat firmaları gibi ticari tesislerin sayısında artış beklenmektedir. Beldedeki mevcut toptancı halinin, süreç içerisinde kaldırılması ve alt ölçekli planlarda, belde merkezinin doğu kısmında, Sedre ayı kenarında öngörülen bölgeden yer seçmesi, diğer tarıma bağlı ticari işletmelerin ise belde merkezinde gelişimini sürdürmesi beklenmektedir.

Yukarıda tanımlanan tarıma dayalı ticari işletmelerin artmasına bağlı olarak belde de tarıma dayalı ticaret alt sektöründe çalışan sayısının 175 kişiye çıkması ve toplam çalışanlar içinden %1.73, hizmetler sektöründe çalışanlar içerisinde ise %3.83 oranında pay alması beklenmektedir.

6.3. Ulaştırma ve Haberleşme

Belde de turizm ve ticaret sektöründe yaşanması beklenen artışa bağlı ulaştırma ve haberleşme sektöründe gelişim beklenmektedir. Öncelikle artan insan sayısına bağlı olarak belde içerisinde toplu taşıma faaliyetlerinin gelişmesi, ayrıca ilçe merkezi ile belde arasındaki toplu taşımacılığın gelişmesi söz konusu olacaktır. Ayrıca artan turist sayısına bağlı olarak havalimanı transferleri, turistik tur organizasyonları ve ticari taksi faaliyetlerinin artması beklenmektedir. Turizme bağlı gelişmelerin dışında tarımda yaşanan gelişmeler doğrultusunda üretilen tarım ürünlerinin iç ve dış pazarlara aktarılması da ulaştırma sektöründe çalışan sayısının artışına yol açacaktır. Gelişen kentle beraber haberleşme ihtiyacı artacak bu bağlamda gerek sabit, gerekse mobil telefon alt yapısının iyileştirilmesi, internet alt yapısının hızlandırılması taleplerine bağlı olarak sektörde çalışan sayıları artacaktır.

Projeksiyon dönemi içerisinde sektörde çalışan sayısının yaklaşık 125 kişi olması, toplam çalışanların içerisinde %1.24, hizmetler sektörü çalışanlarının içerisinde de %2.74 pay alması beklenmektedir.

6.4. İnşaat Sektörü

Demirtaş Belediyesi fiili durumda sahildeki komşu beldelere oranla inşaat sektörünün en az geliştiği beldelerden birisidir. Ancak komşu beldelerde yapılaşmanın artması ve yüksek arazi fiyatları, ayrıca belde nüfusundaki artış inşaat sektöründe talebin artmasına yol açacaktır. Ayrıca turizm yatırımlarının hızlanması da sektörü tetikleyecektir. Bu bağlamda belde merkezinin doğu ve batısındaki alanlarda konut, ikinci konut yapılaşmalarının gerçekleşmesi, kıyı bandında ise turizm yapılarının inşa edilmesi beklenmektedir. Sektöre bağlı gerek uygulamacıların, gerekse tedarikçilerin mekânsal anlamda mevcut ticaret merkezinde konumlanması, projeksiyon sürecinde, inşaat sektörü ve yan sanayinde çalışan sayısının 250 kişiye çıkması beklenmektedir. İnşaat alt kolunda çalışanların toplam çalışanlara oranı %2.47, hizmetler sektöründe çalışanlara oranı ise %5.47 olarak gerçekleşmektedir.

6.5. Küçük Sanayi

Beldede hâlihazırda küçük sanayi sitesi mevcut değildir. Mevcut tesisler ticaret merkezi içerisinde konumlanmış olup, niteliği çoğunlukla araba, motosiklet tamirati şeklindedir. Beldede yapılaşmanın artmasına bağlı olarak küçük sanayinin çeşitlenmesi demir doğrama, PVC, mobilya imalat, marangoz, hırdavat gibi dalların da oluşması söz konusu olacaktır. Beldeye ait onaylı alt ölçekli planlarda merkezin doğusunda Sedre Çayı kenarında küçük sanayi sitesi için alan ayrılmış olup, projeksiyon süreci içerisinde sektörün plan ile öngörülen konumda gelişmesi, çalışan sayısının 120 kişiye çıkması beklenmektedir. Küçük Sanayi sektöründe çalışan sayısının toplam çalışanlara oranı %1.19, hizmetler sektörü içerisinde çalışanlara oranı ise %2.63 olarak gerçekleşmektedir.

6.6. Toplum Hizmetleri (Resmi Kurumlar)

Beldenin projeksiyon süreci içerisinde kırsal nitelikli bir kasabadan, 28800 kişinin sürekli olarak yaşayacağı bir kente dönüşeceği varsayıldığında kamu hizmetlerine olan talebin artması ve toplumsal hizmetlerin çeşitlenmesi kaçınılmaz olacaktır. Bu bağlamda beldedeki ilköğretim okullarına yapılacak ilavelerin yanı sıra orta öğretim tesisleri, dini tesisler, sağlık tesisleri, resmi kurum, belediye hizmet tesisleri, kültür tesisleri, sosyal tesisler ve diğer kamu tesislerinin yapımı söz konusu olacaktır. Bu süreçte kamu hizmetlerinde çalışan sayısının 400 kişi olması, kamu hizmetlerinde çalışanların toplam çalışanlar içerisinde % 3.95, hizmetler sektörü çalışanları içerisinde ise %8.75 pay alması beklenmektedir.

6.7. Sanayi

Belde sınırları içerisinde düzenli bir sanayi bölgesi bulunmamasıyla birlikte belde merkezinin kuzeyinde, meskûn alanın dışında, Sedre Çayı kenarında dışarıdan getirilen hammaddeleri işleyerek, mamul madde haline getiren ve ülke pazarına sunan 3 adet işletme mevcuttur. Sedre Çayı'nın doğu kıyısında bulunan beton boru imalathanesi, çaydan alınan kum ve çakılları işleyerek ülke ölçeğinde altyapıda kullanılan boru üretmektedir. Aynı tesisin yanında yer alan mermer işleme tesisi ise havza içerisindeki köylerde bulunan mermer ocaklarından çıkarılan taşları işleyerek pazarlamaktadır. Aynı bölgede çayın batı kıyısında bulunan beton fabrikası ise dışarıdan gelen hammaddeyi karıştırarak inşaatlarda kullanılabilecek hazır betonu üretmekte ve pazarlamaktadır. Bu tesislerin projeksiyon süreci içerisinde mevcut

konumlarını koruması beklenmektedir. Tesislerde toplam çalışan sayısının projeksiyon sürecinde 150 kişiye çıkması ve toplam çalışanlar içerisinde %1.48 oranında pay alması beklenmektedir. (Bugünkü durum: %5)

7. MEKÂNSAL KULLANIM KARARLARI

7.1.Kentsel Yerleşme Alanları

Hazırlanmakta olan Demirtaş Beldesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı belediye sınırlarının tamamı ile Seki, İshaklı, İspathı ve Aliefendi Köylerinin Demirtaş Beldesi mücavirinde kalan bazı kısımlarını kapsamaktadır. Halen yürütmesi durdurulmuş olan ancak bu plan hazırlanırken eşik olarak dikkate alınan Antalya Burdur Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına ait, plan hükümlerinde Demirtaş için 420 hektar kentsel yerleşme alanı büyüklüğü öngörülmüştür. Ancak 1/100.000 ölçekli ÇDP’de kentsel yerleşme alanı olarak belirlenmiş olmasına rağmen, bazı bölgelerin Tarım Bakanlığı ve DSİ tarafından tarım dışı maksatla kullanımına izin verilmemesinden ötürü 420 hektar olarak belirlenen alanın 335.64 hektar büyüklüğündeki kısmı kentsel yerleşme alanı olarak planlanmıştır. Planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlı bölgeler toplam planlama alanının %18.9’unu oluşturmaktadır. Planlama alanı içerisinde kentsel yerleşme alanı olarak, kentsel yerleşik alanlar, kentsel gelişme alanları, turizm tesis alanları, parklar, sanayi bölgeleri, arıtma tesisi alanı ve yollar esas alınmıştır.

7.1.1. Kentsel Yerleşik ve Kentsel Gelişme Alanları

Planlama alanında kentsel yerleşik ve gelişme alanı sınırları belirlenirken önceden onaylı alt ölçekli imar planlarında belirlenen alanlar, alınan kurum görüşleri, kentin gelişme dinamikleri, yerel yönetimin beklentileri gibi kriterler esas alınmak suretiyle yapılan sentez sonucu ulaşılan veriler dikkate alınmıştır.

Önceden onaylı alt ölçekli planlarda yüksek yoğunluklu kentsel alan olarak planlı, uygulaması tamamlanmış durumdaki Demirtaş yolunun doğusundaki yamaçları ve belde merkezini kapsayan 143,06 hektar büyüklüğündeki bölge hazırlanmakta olan ÇDP’de yüksek yoğunluklu kentsel yerleşik alan olarak planlanmıştır. Önceden onaylı alt ölçekli planlarda yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlı, uygulaması tamamlanmış olan Sedre Çayı’nın batısında yer alan Yeni Damlar Mahallesi’ni kapsayan bölge hazırlanmakta olan ÇDP’de yüksek yoğunluklu kentsel gelişme alanı olarak planlanmıştır. Önceden onaylı ÇDP’de tarımsal niteliği koruncak alan olarak planlı Yeni Damlar Mahallesi’nin güneyinde, Sedre Çayı kenarında kalan alan ise Tarım Bakanlığı ve Antalya İl Toprak Kurulu’ndan alınan tarım dışı maksatla kullanıma uygunluk görüşü doğrultusunda yüksek yoğunluklu kentsel gelişme alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanı bütününde yüksek yoğunluklu kentsel gelişme alanı olarak planlı bölge yüzölçümü 63,3 hektardır. Yüksek yoğunluklu kentsel yerleşik ve gelişme alanları toplam büyüklüğü ise 206,36 hektar olup hazırlanmakta olan çevre düzeni planında bu bölgeler için 150 kişi/ha, brüt yoğunluk önerilmiştir. Öngörülen alan büyüklüğü ve yoğunluğa göre teklif ÇDP’de yüksek yoğunluklu kentsel yerleşik ve gelişme alanı olarak planlanan bölgelerde yaklaşık 30954 kişinin barınma ihtiyacı karşılanmıştır.

Beldenin batı kısmındaki yamaçlarda yer alan parsel ölçeğinde planlı, uygulaması tamamlanmış mevcut 2. Konut dokusunun hâkim olduğu bölgeler ise yapılaşma durumuna göre orta yoğunluklu kentsel alanlar olarak planlanmıştır. Bu bölgelerdeki 2-3 katlı mevcut yapılaşmalar esas alınarak daha düşük yoğunluk öngörülmüştür. Bu doğrultuda 20.87 hektar

meskûn, 9,44 hektar gelişme alanlarını kapsayan orta yoğunluklu kentsel yerleşik ve gelişme alanı olarak planlı 30,31 hektar büyüklüğündeki bölgede brüt yoğunluk 90 kişi/hektar olarak belirlenmiştir. Bölgede öngörülen yoğunluğa göre 2728 kişinin barınma ihtiyacı karşılanmaktadır.

Planlama alanı bütününde yüksek ve orta yoğunluklu kentsel yerleşik ve gelişme alanı olarak planlı bölgelerin büyüklüğü 236,67 hektar olup bu bölgelerde toplam 33682 kişinin barınması sağlanmış olacaktır. Kentsel yerleşik ve gelişme alanı olarak planlı alanlar, kent makroformunun % 13.33'ünü kapsamaktadır.

Tablo 3: Kentsel Yerleşme Alanları Brüt Yoğunluk Dağılımı ve Nüfus

Kentsel Yerleşme Alanları Brüt Yoğunluk Dağılımları ve Nüfus			
Fonksiyon	Alan (Ha)	Brüt Yoğunluk (kişi/ha)	Nüfus (Kişi)
Yüksek Yoğunluklu Kentsel Yerleşme Alanları	206,36	150	30954
Orta Yoğunluklu Kentsel Yerleşme Alanları	30,31	90	2728
Toplam	236,67		33682

Kaynak: Büro Çalışmaları-2012

7.2. Turizm Tesis Alanları

Önceden onaylı 1/25000 ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planında kıyı bandında D-400 devlet karayolu ile eski Gazipaşa yolu arasında kalan bölge turizm tesis alanı olarak planlanmıştır. Teklif çevre düzeni planında da bu alanlar korunmuş ve turizm tesis alanı olarak planlanmıştır. Doğu yönde komşu belde olan Kargıcak beldesi için hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan halen yürürlükteki 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında da karayolu kenarı turizm tesis alanı olarak planlanmış olup, yapı emsali (E):1.00, kat adedi ise 5 kat olarak belirlenmiştir. Demirtaş çevre düzeni planında da plan bütünlüğünün sağlanabilmesi için eşdeğer konum ve fonksiyondaki bölge için turizm tesis alanı olarak plan kararı getirilmiş, yapı emsali (E):1.00, kat adedi ise 5 kat olarak belirlenmiştir. Bu alanlar, 4957/2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacak alanlar olup, turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetlerinin yapıldığı ve yapılacağı tesislerin ve bunların ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı veya alacağı alanlardır. Demirtaş çevre düzeni planı ile turizm tesis alanı olarak planlı bölge büyüklüğü 58,21 hektar olup, kent makroformunun %3,28'ini kapsamaktadır.

7.3. Sanayi Tesisleri

Planlama alanının kuzey kısmında Sedre Çayı kenarında konumlanmış olan dışarıdan getirilen hammaddelerin işlenerek piyasaya sürüldüğü imalathaneler niteliğindeki sanayi tesisleri teklif çevre düzeni planında da kentsel alan büyüklüğüne dâhil edilerek mevcut yerlerinde korunmuştur. Halihazırda beton boru imalathanesi, mermer işleme tesisi ve hazır beton tesisi bulunan bu bölge dondurulmuş sanayi tesisi kategorisinde değerlendirilmiş olup, belirlenen alan sınırları dışında gelişme kapatılmıştır. Sadece çevre kirliliğini önlemeyi amaçlı teknoloji değişikliğine izin verilen bölge için mevcut tesislerin ekonomik ömrünü tamamlayana kadar fiili kullanımlarının sürdürülmesi ilkesi esas alınmıştır. Ayrıca bu tesislerin yasal hale gelebilmesi için konusuna göre yürürlükteki yasa, yönetmelik, genelge, tüzük ve tebliğlere uygun olarak ÇED raporu ve DSİ görüşü öncelikli olmak üzere plan yapımına esas kurum görüşlerini alınmadan alt ölçekli planlama yapılmayacağı hükme

bağlanmıştır. Söz konusu sanayi tesisleri planlama alanının %0,3'ünü kaplamakta olup, 5.32 hektar büyüklüğündedir.

7.4. Arıtma Tesis Alanı

Belde genelinde kanalizasyon yapım süreci halen devam etmekte olup, toplanan pissuların arıtılarak denize derin deşarjının yapılacağı tesis için yer seçimi tamamlanmış, halen tahsis işlemleri devam etmektedir. Çevre düzeni planında yer seçimi önceden yapılmış olan tesis plan üzerinde tanımlanarak arıtma tesis alanı olarak plan kararı üretilmiştir. Tesisin toplam alan büyüklüğü 3.86 hektar olup, kent makroformunun %0.22'sini kaplamaktadır.

7.5. Kentsel Park Alanları

Önceden onaylı alt ölçekli planlarda tanımlanmış olan ve kentsel alan büyüklüğü içerine dâhil edilen kentsel park alanları Sedre Çayı yatağının her iki kenarı boyunca karayolundan itibaren kuzeydeki belde merkezine doğru planlanmış alanlardır. Bu alanlar, hazırlanan 1/25000 ölçekli planda da aynen korunmuştur. Kentsel park alanı olarak planlanan bölge toplam planlama alanının yaklaşık % 0,6'sını kaplamakta olup, 10.56 hektar büyüklüğündedir.

7.5. Ana Trafik Arterleri

Kent içindeki en önemli arter, aynı zamanda transit yol niteliğindeki D-400 Antalya Mersin devlet karayolu olup, sahil şeridinde kıyıya paralel olarak Demirtaş Beldesi'ne de hizmet vermektedir. Söz konusu yolun Sedre Çayı'nı köprü ile geçmesinin ardından mevcut Demirtaş sapağı ile beldenin merkezine ulaşım sağlanmaktadır. Bu yol Demirtaş yolu olarak bilinse de devamında Konya İli'nin Hadim İlçesi'ne kadar ulaşmakta olan karayolları yol bakım ağında bulunan kent içi ana trafik arteri niteliğindedir. Beldede yer alan en önemli ikinci derece trafik arteri D-400 devlet karayolu kenarındaki mezarlıkların arasından geçerek İshaklı, İspatlı ve Aliefendi köylerine hizmet veren, aynı zamanda mevcut belediye hizmet binasının güneyindeki eski köprü ile Demirtaş yoluna bağlanan yoldur. Diğer bir önemli arter ise D-400 Devlet karayolunun yaklaşık 300 metre kuzeyindeki bu yola paralel olarak hizmet veren eski Gazipaşa Caddesi'dir. Bu yolların dışında beldenin doğu kısmındaki Büyükpınar ve Hocalar Köylerine bağlantı sağlayan yol da önemli trafik arterlerindedir. Söz konusu yollar il, belde ve köyler arasında ulaşım sağlayan vasıfları nedeniyle teklif ÇDP üzerinde de tanımlanmış olup, kapladıkları alan 21,02 hektar, planlama alanı toplamından aldıkları pay ise %1,18'dir.

7.6.Kentsel Alan Dışında Kalan Kullanımlar

Planlama alanı içerisinde kentsel alan tanımı dışında kalan alan büyüklüğü 1440,1 hektar olup, toplam planlama alanının % 81,10'unu oluşturmaktadır. Kentsel alan kullanımı dışında kalan alanlar mücavir alan içerisinde bulunan köylerin yerleşik alanları, tarımsal niteliği korunacak alanlar, orman alanları, orman vasfını yitirmiş 2/B alanları, makilik fundalık alanlar, dereler ve kumsallar, sit ve koruma alanları olarak tanımlanmıştır.

7.7. Kırsal Alanlar (Köy Yerleşik Alanları)

Planlama alanın kuzey batı sınırında yer alan mevcut 2. Konut dokusuna bitişik durumdaki İshaklı, İspatlı ve kuzeye doğru Aliefendi Köylerinin yerleşik alanlarının yaklaşık 125,63 hektarına tekabül eden bazı kısımları belediye mücavir alanı içerisinde yer almaktadır. Bu

alanlar üst ölçekli plan olan 100.000 ölçekli çevre düzeni planında kırsal alanlar olarak tanımlanmıştır. 1/100.000 ölçekli ÇDP’de yerleşik alan sınırları içerisinde konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların imar planları yapılmaya kadar plansız alanlar imar yönetmeliğinin 5. Maddesi çerçevesinde yapılabileceği hükme bağlanmış ve 0.50 emsal ile 2 kat yapılaşma hakkı getirilmiştir. Ayrıca plansız alanlar yönetmeliğinde de bu alanlar için 2 katı aşmayan konut maksatlı kullanımın söz konusu edilebileceği belirtilmektedir. Teklif 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında köy yerleşik alan sınırları içerisinde kalan bölgeler için plan üzerinde belirlenen kullanım kararına bakılmaksızın ve planda tadilata gerek olmaksızın plan yapımına esas kurum görüşleri alınmak şartıyla alt ölçekli planların yapılabileceği hükme bağlanmıştır. Köy yerleşik alanları içerisinde kalan bölgenin tamamının yapılaşması halinde 0.50 emsal ile yaklaşık 11303 kişinin yaşaması mümkün olabilecektir. Köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan bölgeler teklif çevre düzeni planında makilik ve fundalık alanlar olarak gösterilerek, makilik ve fundalık alanlara dair hesaplara dâhil edilmiştir.

7.8.Tarım Alanları

Planda tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak tanımlı bölgeler 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kararları, Tarım Bakanlığı’nın görüşleri ve alt ölçekli planlar esas alınarak belirlenmiştir. Bu kapsamda 1/100.000 ölçekli planda kentsel alan olarak tanımlanmasına rağmen Tarım Bakanlığı’nın tarım dışı maksatla kullanımına izin vermediği bazı bölgeler görüş doğrultusunda tarım alanı olarak planlanmıştır. Önceden onaylı çevre düzeni planında tarım alanı olarak planlı olmasına rağmen, orman vasfını yitirmiş 2/b vasfındaki bölgeler ve 1/100.000 ölçekli planda makilik fundalık alanlar olarak planlı bölgeler için kurum görüşleri ve üst ölçekli planlara uygun kararlar üretilmiştir. Bu nedenle tarım alanlarında eski ÇDP’ye göre azalma gerçekleşmiş gibi gözükse de azalan alanlar, makilik fundalık alanlar, orman vasfını yitirmiş 2/b vasfındaki alanlar olarak planlı bölgelerdir. Tarım alanı olarak planlanan alan büyüklüğü toplam planlama alanının yaklaşık %20,58’ini oluşturmakta olup, toplam 367,18 hektar alan kaplamaktadır.

7.9. Orman Alanları, Orman Vasfını Yitirmiş Alanlar (2/b)

Orman Bakanlığı görüşü doğrultusunda planlama alanının doğu ve kuzey doğusunda bulunan alanlar orman alanı olarak planlanmış olup, planlama alanının 898,17 hektar büyüklüğündeki kısmı orman alanlarında oluşmaktadır. Orman alanları planlama alanının %50,58’ini kaplamaktadır. Orman vasfını yitirmiş durumdaki 2/b arazileri ise yine alanın doğu ve kuzey doğu kısmında, yerleşik alanlara yakın ya da bitişik durumdaki alanlardır. Bu alanlar çevre düzeni planında bakanlık görüşü doğrultusunda orman vasfını yitirmiş, 2/b arazileri olarak tanımlanmış olup 111,2 hektar alan kaplamaktadır. Planlama alanına oranı ise % 6.26’dır.

7.10. Dere, Kumsal ve Enerji Nakil Hatları

Planlama alanı içerisinde başlıca iki adet dere bulunmaktadır. Sedre Çayı kent makroformu üzerinde etkili ve oluşturduğu vadinin yamaçlarında kentin kurulduğu beldedeki en önemli deredir. Sedre Çayı kuzeyde Torosların yamaçlarındaki kaynaktan çıkmakta, yağmur suları ve bağlanan kılcal derelerden toplanan sularla Sapadere Köyü’ndeki kanyondan geçmekte ve Demirtaş Beldesi’nin yerleşik alanlarının içerisinde geçerek Akdeniz’e dökülmektedir. Hacıharman Deresi ise Kargıcak Beldesi sınırları içerisinde oluşan vadideki yağmur sularını toplayarak, Aliefendi ve İspatlı Köylerindeki kılcal dereler ile beslenmekte ve Demirtaş ovasından geçerek, Sedre Çayı üzerindeki karayolu köprüsünün yaklaşık 400 metre kuzeyinden Sedre Çayı’na bağlanmaktadır. Söz konusu dereler dışında belde içerisinde Sedre Çayı’na bağlanan plan üzerinde gösterimi yapılmayan kılcal dereler mevcuttur. Planda

tanımlı derelerin toplam alan büyüklüğü 25.84 hektar olup, toplam alanın %1.46'sını oluşturmaktadır. Beldenin karayolu ile Akdeniz arasında kalan kısmında özel mülkiyete konu tarımsal maksatlı kullanılan ya da yapılaşmış durumda bazı parseller dışında kalan kısımları kumsal ve yalı taşlarından oluşmaktadır. Belde içerisindeki kumsal ve yalı taşlarından oluşan alan büyüklüğü yaklaşık 37.36 hektar olup, planlama alanının %2,1'ini kaplamaktadır. Beldenin kuzey kısmında Gazipaşa-Alanya istikametinde orman alanlarından geçen TEİAŞ mülkiyetinde, 154 Kv gücündeki enerji nakil hattı plan üzerinde tanımlanmıştır.

7.11. Sit ve Koruma Alanları

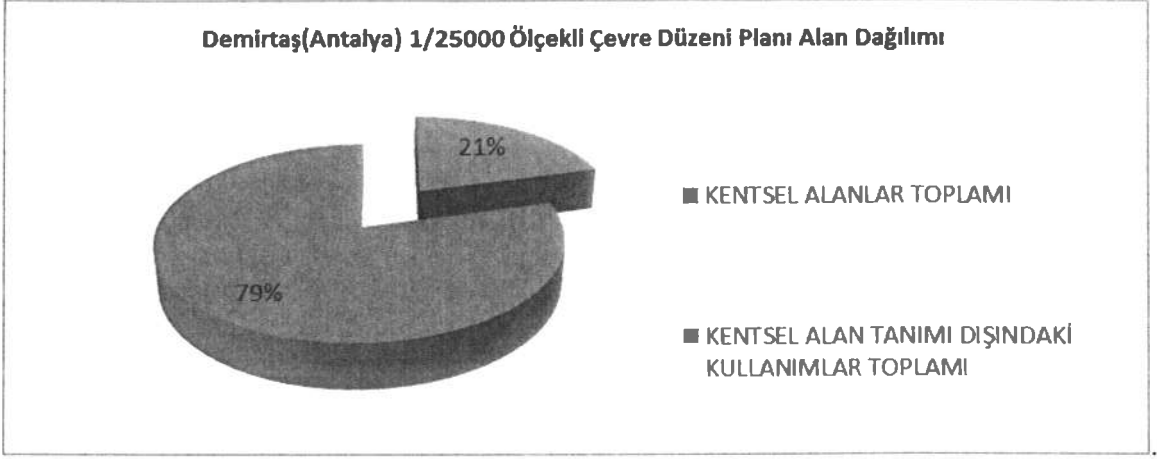
Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden alınan görüş doğrultusunda planlama alanı içerisinde 3 adet koruma alanı tespiti yapılmıştır. Bu alanlardan en önemlisi beldenin batısındaki ovalık alanda Hacıharman Deresi yakınında bulunan Selçuklu uygarlığı döneminden kalan av köşküdür. Diğer koruma alanları ise beldenin kuzeyindeki sanayi tesislerinin bulunduğu bölgede Sedre Çayı kenarında yer alan kral mezarı ve antik Roma döneminden kalma yapı kalıntısıdır. Tespiti yapılan tescilli yapılar çevre düzeni planı üzerinde tanımlanmıştır.

Beldede taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların yanında Karayolu ile deniz arasında kalan bölge 3. Derece doğal sit alanı olarak tescilli olup, sit sınırı Sedre Çayı'nın denize bağlantı kısmında kuzeye doğru çayın her iki tarafında genişlemektedir. Bölge nesli tükenen kaplumbağa türlerinin (Caretta Caretta) yüksek yuvalama yoğunluğuna sahip alanlardan olduğu için 3. Derece doğal sit alanı olarak tescil edilmiştir. Yaklaşık 32 hektar büyüklüğe sahip olan sit alanı ve etkileme geçiş alanında onaylı koruma amaçlı imar planı mevcut olup, çevre düzeni planında sit alanı sınırları plana aktararak, kumsal ve kısmen turizm tesis alanı olarak plan kararları getirilmiştir.

Tablo 4: Demirtaş (ANTALYA) 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Alan Dağılımı

Demirtaş(Antalya) 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Alan Dağılımı		
Fonksiyon	Alan (Ha)	Oran (%)
Orta Yoğunluklu Kentsel Gelişme Alanları	9.44	0.53
Yüksek Yoğunluklu Kentsel Gelişme Alanları	63.3	3.56
Orta Yoğunluklu Kentsel yerleşik Alanlar	20.87	1.18
Yüksek Yoğunluklu Kentsel yerleşik Alanlar	143.06	8.06
Turizm Tesis Alanları	58.21	3.28
Sanayi Tesisleri	5.32	0.30
Arıtma Tesis Alanı	3.86	0.22
Kentsel Park Alanları	10.56	0.59
Ana Trafik Arterleri	21.02	1.18
Kentsel Alanlar Toplamı	335.64	18.90
Orman Alanları	898.17	50.58
Orman Vasfını Yitirmiş Alanlar (2/B)	111.20	6.26
Makilik Fundalık Alanlar	174.35	9.82
Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar	193.18	10.88
Dereler	25.84	1.46
Kumsallar	37.36	2.10
Kentsel Alan Tanımı Dışındaki Kullanımlar Toplamı	1440.1	81.10
Toplam Planlama Alanı	1775.74	100.00

Kaynak: Büro Çalışmaları-2012



Grafik 3: Demirtaş (ANTALYA) 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Alan Dağılımı
Kaynak: Büro Çalışmaları-2012

DEMİRTAŞ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1- TANIMLAR

1.1. 3830 Sayılı Kanunla değişik 3621 Sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan alanlarda aynı kanun ve uygulama yönetmeliği tanımları geçerlidir.

1.2. 4957 sayılı Kanunla değişik 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik tanımları geçerlidir.

1.3. Yapı İnşaat Alanı : (Değişik: 13.7.2000/24108 R.G./m.6) Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

1.4. Taban Alanı: Yapının parsel oturma bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

1.5. Taban Alanı Katsayısı : Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

1.6. Kat Alanı Katsayısı (K.A.K.S) (Emsal) : (Değişik : 13.7. 2000/20108 R.G./m.6)Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

1.7. Yeşil alan: Oyun alanı, çocuk alanı, çocuk bahçesi, spor alanı ve dinlenme parkları vb. alanlardır.

1.8. Yapı Yüksekliği : Binanın zemine oturduğu köşeleri birleştiren diyagonallerin kesiştiği noktanın zemindeki izdüşümünde bina son tavan döşemesi üst seviyesine kadar olan mesafedir.

1.9. Kot alınacak nokta : 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılara kot , binanın oturacağı tabii zemin ortalaması üzerinden verilecektir.

Uygulama imar planı yapıldıktan sonra tabii zemin ortalaması yol kotunun üstünde ise yoldan, altında ise tabii zeminden alınacaktır.

1.10. Kentsel Yerleşme Alanları : Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

Bu planda Kentsel Yerleşik Alan ve Kentsel Gelişme Alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, Küçük sanayi alanları, turizm tesis alanları, Konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1.11. İmar Uygulaması: Onanlı imar planları doğrultusunda parselasyon planları yapılmış alanlardır.

1.12. Küçük Sanayi Sitesi : Küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş alanlarıdır.

1.13. Tarımsal Nitelikli Alanlar : Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir.

1.13.1. Mutlak Tarım Arazisi : Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.

1.13.2. Marjinal Tarım Arazisi : Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir.

1.13.3. Örtü Altı Tarım Arazileri : İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon vb malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileridir.

1.14. Tarımsal Tesis : Tarımsal ürünlerin kimyasal işleme tabi tutulmaksızın fiziksel özellikleri değiştirilerek işlendiği ve mamul hale getirildiği entegre tesisler ile entegre nitelikte olmayan tesislerdir.

1.15. Tarımsal Amaçlı Yapılar : Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık, (besicilik) ve su üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatlar, mandıralar, (sütçülük), üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.

1.16. Orman Alanları : Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nca 6831/3373 Sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak alanlardır.

1.17. 2-B Alanları : 683/3373 Sayılı Orman Kanunu'nun 2.maddesinin (b) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmış alanlardır.

1.18. Büyük Kentsel Yeşil Alanlar : Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen, günübirlik ticari ihtiyaçları karşılamaya yönelik kısmi kapalı mekânlarında yer alabileceği, oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, oyun ve spor alanları, gösteri alanları ve yeşil bitki örtüsü ile kaplı alanlardır.

1.19. Günübirlik Tesis Alanı : Bu alanlarda konaklama yapılamayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış ve sadece turizm amaçlı geçici nitelikli günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence alanları ile el sanatları ve yöresel ürünlerin satıldığı ve sergilendiği tesislerin bulunduğu/bulunacağı alanlardır.

1.20. Turizm Alanları : Turizm amaçlı kullanım alanlarıdır.

1.21. Turizm Tesis Alanları : Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetlerinin yapıldığı ve yapılacağı tesislerin ve bunların ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı veya alacağı alanlardır.

1.22. Sit Alanları : 5226 sayılı kanunla değişik 2863 Sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” hükümlerine tabi alanlardır.

1.23. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar : Sahip olduğu özellikler nedeniyle (Kayalık, Taşlık, Bataklik, Sazlık, Kumullar, Kumsallar, Plajlar vb.) bugünkü kullanımı devam ettirilecek alanlardır.

1.24. Arıtma Tesisi Alanı : Her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi için kurulu ya da kurulacak tesis alanlarıdır.

1.25. Deniz Kaplumbağaları Üreme ve Koruma Alanları : Avrupa Yaban Hayatı Ve Yaşama Ortamlarını Koruma Sözleşmesi (Bern Sözleşmesi) çerçevesinde nesli tehlikede olan Deniz Kaplumbağalarının Üreme Alanlarıdır. Bu alanlarda alt ölçekli plan yapılıncaya kadar aşağıdaki hükümler uygulanır.

1.25.1. Birincil Koruma Bölgesi : Deniz Kaplumbağalarının yumurtlama kumsalıdır. Kıyı Çizgisinden İtibaren 65 m’lik alanı kapsar. Kıyının 65 m’den dar olması durumunda Kıyı Kenar Çizgisine kadar olan alandır.

1.25.2.İkincil Koruma Bölgesi : Yumurtlama kumsalı olan 65 m.lik alanın bitiminden İtibaren Kıyı Kenar Çizgisine kadar olan alandır.

1.25.3.Tampon Bölge : Kıyı Kenar Çizgisinden İtibaren 50 m.lik alandır.

1.25.4. Etki Alanı : Deniz Kaplumbağaları İçin koruma amaçlı önlemler alınması gerekli olan, tampon bölgenin bitiminden itibaren, kara yönünde 50 m. derinlikteki alandır.

2. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan, plan kararları, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
2. Bu planın onayından sonra idari sınırlarda olabilecek değişikliklerde, plan değişikliğine gerek kalmaksızın yeni idari sınırlar geçerli olacaktır.
3. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen kentsel gelişme alanı sınırları imar planı çalışmalarında bu planda projeksiyon nüfuslarına göre belirlenen alansal büyüklüğü aşmayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde kesinleşir.
4. İmar planlarının yapımı aşamasında; 3194 sayılı İmar Kanunu ve “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” te belirtilen ve planların yapımı sırasında temin edilmesi gereken veriler ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından elde edilerek bu görüşlerde belirtilen hususlar planlara yansıtılacaktır.
5. 3621 sayılı Kanunu kapsamına giren alanlarda “Kıyı Kanunu” ve “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır. Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır. Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.
6. Bu planın onayından önce, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun, “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği” kapsamında ya da dönemin ilgili diğer mevzuatına göre uygulama görmüş alanların hakları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artışı ve kullanım değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu yapılamaz.
7. 1/25.000 ölçekli planın onama tarihinden önce mevzuatına uygun olarak onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar geçerlidir. Onaylı 1/1000 ölçekli planı olan alanlarda uygulama onaylı imar planlarına göre yapılır. Onaylı imar planı ya da onaylı mevzii imar planı dışında arazi kullanma kararı getirilen alanlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan inşaat uygulaması yapılamaz.
8. Bu planın onayından önce ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak ilgili idarelerce onaylanmış alt ölçekli imar planları ile bu planlara göre yapılmış ve ilgili mevzuat hükümlerine göre ruhsat almış diğer yapıların hakları saklıdır.
9. Kıyı kenar çizgisinin deniz yönünde kalan alanlarda hazırlanacak imar planları 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili diğer yönetmelik hükümleri uyarınca hazırlanarak onaylanacaktır.
10. Sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği su depoları, GSM baz istasyonları, arıtma tesisleri, trafo ve benzeri altyapı kullanımları için konaklama, lojman ve sosyal tesis içermemek ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak, turistik tesislere ait olan arıtma tesisleri ile su depoları kendi mülkiyetlerinde olmak ve kıyıda sahil şeridinin 1. Bölümünde kalmamak şartıyla 1/25000 ölçekli plan değişikliği aranmaksızın 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile yapılabilir.
11. Bir kadastral parselin yüzde ellisinden fazlası bu planla bir kentsel kullanım lekesi (konut, turizm tesis alanı gibi) içerisinde kalıyorsa, alt ölçekli planlarda doğal eşiklerde dikkate alınarak parselin tamamı için kentsel kullanıma yönelik karar getirilebilir.

Ancak bu planın onayından sonra tevhit edilerek büyütülen parsellerde bu hüküm uygulanmaz.

12. İnşaat alanı net imar parseli üzerinden hesaplanır. Plan bütünündeki tüm yapıların Emsal hesabında “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” ndeki Emsal tanımına uyulması zorunludur.
13. Bu plan kapsamında yapılacak tüm yapılara kot; doğal zeminin bozulmasını önleyecek şekilde binanın oturduğu tabii zeminin köşe kotları ortalamasından verilecektir. Yapılaşmalarda bitki varlığının bozulmamasına özen gösterilecektir.
14. Planlama alanı içerisinde kalan her türlü yapıya ilişkin mimari projelerde (tadilatlar dahil olmak üzere) “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.
15. Taşkın alanlarında, 4373 sayılı “Taşkın Sulara, Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Taşkın alanları ile ilgili onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
16. Bu Planın onayından sonra bu planın ilke ve stratejileri ile plan karar ve hükümlerine uygun olmak koşulu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bütüncül olarak hazırlanması esastır.
17. Bu plan ile tanımlanan planlama alanı içerisinde yer alan meskun yerleşim alanlarında bulunması olası kentsel, sosyal ve teknik alt yapı alanlarına ilişkin eksik sosyal donatı alanlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarında öncelikle mevcut kentsel yerleşik alanlardan karşılanması gerekmekte olup, karşılanamaması durumunda bu planda tanımlanan kentsel gelişme alanlarında kentsel yerleşim alanlarının kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin eksik donatı alanlarının karşılanması zorunludur.
18. Planlama alanı içerisinde imar planları yapılırken 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan alanlar için, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun görüşü alınmak zorundadır.
19. Bu planda orman, 2b, tarım alanı, olarak gösterimi yapılmakla beraber bu kullanımların dışında kaldığı ilgili idaresince/idarelerince tespit edilmiş olan alanlarda; varsa bu planın onayı öncesinde ilgili mevzuatına uygun olarak onaylanmış imar planı koşulları geçerlidir.
20. Planlama alanı içerisinde sulama alanları ve dere taşkın sahalarında Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır. Sulama ve taşkın alanı koruma sınırlarının alt ölçekli planlarda gösterilmesi zorunludur.
21. 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler Ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
22. Yapı adaları içerisinde kalan doğal suyolları; duvar, çit ve bina gibi yapılarla kesilmeyecektir. Doğal su akışı kontrollü olarak, serbest akışına devam edebilecek nitelikte direne edilecektir.
23. İmar Planları yapılırken Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

24. Orman alanları, 6381 sayılı “Orman Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde korunacaktır.
25. Bu plandan önce inşa edilmiş olan mevcut yapılar "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak gerektiğinde belediyesince yaptırılacak jeolojik ve jeoteknik etütler sonucu (ilgili idare tarafından onaylanarak) gerekli görülmesi halinde takviye edilecektir.
26. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım vb. altyapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğal gaz boru hatları ve tesislerinde ilgili idarece onaylanacak jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.
27. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirletici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir.
28. İçmesuyu ve tarımda sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan barajların su kaynakları ve çevresindeki su toplama havzaları ile rezerv alanları korunacaktır.
29. İçme ve kullanma suyu kaynağı olarak belirlenmiş alanlarda “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümleri geçerli olup, içme ve kullanma suyu koruma kuşakları içinde kalan tüm kentsel ve kırsal yerleşmelerin altyapıları öncelikle ele alınıp iyileştirilecektir. Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda Orman ve Su İşleri Bakanlığı ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınacaktır.
30. Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup, bu alanlarda “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.
31. Planlama Alanı bütününde toplu arıtma sistemlerine geçilmesi konusunda entegre projelere ağırlık verilecektir.
32. Kentsel gelişme alanlarında ilgili idarelerce;
 - 32.1. Sağlıklı ve yeterli içme kullanma suyunun temini; bu suların dezenfeksiyonun sağlanması ve buna ilişkin yeni altyapı oluşturulması,
 - 32.2. Kanalizasyon ve atık su, izale ve bertaraf altyapısının usul ve tekniğine uygun olarak gerekli sıhhi şartlara haiz olacak şekilde inşa edilerek kullanıma verilmesi,
 - 32.3. İnsan sağlığı açısından önem arz eden kemirici nitelikteki haşere kontrolünün ve mücadelesinin sağlanması ve üremeleri için uygun olan fiziki ortamların yok edilmesi veya en aza indirilmesi,
 - 32.4. Muhtemel yangınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması.
 - 32.5. Halkın yeme, içme, dinlenme, eğlence ve konaklama alanlarındaki tesislerin gerekli sıhhi hijyenik ve teknik şartlara haiz olacak şekilde faaliyet göstermelerinin temini, rutin ve periyodik kontrollerin yapılması, kontrol sonuçlarına göre gerekli işlemlerin uygulanması gerekmektedir.
33. İmar planında, arazi ve arsa düzenlemeleri; 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri doğrultusunda yapılacaktır. Bu uygulamalar yapıp onaylanmadan yapı ruhsatı verilemez.
34. Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

35. Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
36. Bu plan kapsamındaki mimari projelerde 04.04.1991 gün ve TS:9111 sayılı TSE Teknik Kurulu Kararı ile belirlenen "Özürlü İnsanların İkamet Edeceği Binaların Düzenlenmesi Kuralları" na ilişkin iç mekân mimari standartları göz önüne alınmak suretiyle, bedensel özürlü insanların, yeni yapılacak turizm yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıları ve umumi binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi mecburidir.
37. İnşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanır. Eğimden ve kot farkından dolayı kat kazanılamaz. Topografyadan kaynaklanan zorunluluklardan dolayı zemin kotu altında kat yapılması halinde bu kat emsale dâhildir.
38. Bu plan hükümlerinde yer almayan konular hakkında Kıyı Mevzuatı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri, 5226/2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

3. ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

3.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

3.1.1. Kentsel Yerleşik Alanlar

Bu planın onama tarihinden önce ilgili idarece onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları geçerlidir.

Yüksek yoğunlukta Kentsel Yerleşik Alanlarda Brüt Yoğunluk 150 kişi/ha'dır.

Orta yoğunlukta Kentsel Yerleşik Alanlarda Brüt Yoğunluk 90 kişi/ha'dır.

3.1.2. Kentsel Gelişme Alanları

Yüksek yoğunlukta Kentsel Gelişme Alanlarda Brüt Yoğunluk 150 kişi/ha'dır.

Orta yoğunlukta Kentsel Gelişme Alanlarda Brüt Yoğunluk 90 kişi/ha'dır.

3.2. SANAYİ ALANLARI

3.2.1. 1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili Yönetmeliği"ne uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen, her türlü orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ve ya işletmelerinin yer aldığı alanlardır.

3.2.2. Bu alanlarda, "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle, Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthalı, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzük"te tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı ve depolanmasına yönelik tesisler yer alamaz.

3.2.3. Bu tesislere ilişkin yerleşimi, izin ve ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemler, ilgili mevzuat doğrultusunda yapılacak olup, yapılanma koşulları imar planlarında belirlenecektir. Söz konusu tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.

3.2.4. Bu alanlarda yer alacak tesislerin çevresel etki değerlendirmesine (ÇED) tabi olması halinde, ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

3.2.5. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama tesislerinde, türlerine göre "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca, tesis mülkiyeti içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.

3.2.6. Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek amacıyla alınacak önlemler ile birlikte, atık suların bertarafında "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanacaktır.

3.2.7. Bu planın onayından önce, kentsel yerleşme alanları içinde veya dışında yer seçmiş ve mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan sanayi alanlarında, mevcut plan koşulları geçerli olup, bu alanlarda yoğunluk artışı ve sanayi türü değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsi yapılamaz.

3.2.8. Sanayi kullanımının ekonomik ömrünü doldurmasından sonra, bu alanlar kentsel yerleşme alanları içinde yer seçmiş ise özel planlama alanlarındaki kullanımlar yer alabilir; kentsel yerleşme alanlarının ve mücavir alanlarının dışında yer seçmiş ise kırsal yerleşme alanlarındaki kullanımlar yer alabilir.

3.2.9. Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, öncelikle toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda, T.C. Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, Organize Sanayi Bölgesi statüsünde veya minimum 50 hektar alana sahip olacak sanayi alanları şeklinde oluşabilecektir. İlgili idaresince belirlenecek bu tür alanlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşüne sunulacaktır. Talebin uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılacaktır.

3.3. TARIM ALANLARI

3.3.1. Tarımsal Amaçlı Yapılar: toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık,(besicilik) ve su üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatlar, mandıralar, sütçülük), üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibariyle hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.

3.3.2. Bu planda Örtü Altı Tarım Alanı olarak tanımlanan ancak bu planın onama tarihinden önce ilgili idarece onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında tarım alanları içerisinde yol boyu (0.30/0.90) tarımsal konut alanı olarak onaylı planı bulunan alanlarda, onaylı plan hatlarına uyulmak kaydıyla min parsel 500 m2 olmak kaydıyla çiftçinin barınabileceği tarımsal konut yapılabilir.

3.3.3. Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 sayılı Kanun ve bu Kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

3.3.4. Tarım dışı kullanım taleplerinin, öncelikle niteliği en düşük tarım alanlarında değerlendirilmesi esastır.

- 3.3.5. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.
- 3.3.6. Eğitim, sağlık gibi sosyal ve teknik altyapı tesisleri için gerekli alanların kentsel alanlardan karşılanamaması halinde, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınarak, öncelikle marjinal tarım arazilerinde yer seçilmesi kaydıyla uygulama yapılabilir.
- 3.3.7. Nitelikli tarım toprakları ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım topraklarının tarımsal üretim amaçlı korunması esastır. Nitelikli tarım alanlarında, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri için 5403 sayılı yasada öngörülen ifraz koşulları geçerli olacaktır.
- 3.3.8. Tarım alanlarında uygulamalar bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı imar kanunu; "Plansız alanlar Yönetmeliği" nin 6.bölüm'ünde belirtilen esaslara göre yapılır.
- 3.3.9. 5403 sayılı Kanun'un geçici 1. Maddesi uyarınca tarım kullanımını dışına çıkarılmış alanlarda bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır.
- 3.3.10. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" çerçevesinde işlem yapılacaktır.
- 3.3.11. Başbakanlık, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetlerde, tarımsal amaçlı yapı yapılması durumunda (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma yatırımlarının desteklenmesi programı kapsamında uygulanacak projeler gibi) ve şahısların süt inekçiliği ve besi hayvancılığı ile ilgili yapacakları en az 500 başlık yatırımlarda Mutlak Tarım Arazileri", "Dikili Tarım Arazileri", "Özel Ürün Arazileri" için bu planda belirlenen emsal değerleri E=0,10 olarak kullanılabilir.

3.4.Tarımsal Arazi Sınıfları

3.4.1.Mutlak Tarım Arazileri

- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar, 1.15 Maddesindeki tanımlar çerçevesinde yapılabilir.
- Bu alanlarda; emsal E: 0.05'dir.
- Bir parsel üzerinde müstemilat hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları inşaat alanına dâhildir. Bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm bulunabilir.
- Çiftçinin barınabileceği konut yapılması durumunda max. İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsal değerine dâhildir.
- Tarım alanlarında bu koşullara uygun yapılan yapılar, amacı dışında kullanılamaz.

3.4.2 Dikili Tarım Arazileri

Bu alanlarda;

Emsal (E): 0.05'dur.

Çiftçinin barınabileceği konut yapılması durumunda Max. İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez.

Tarım alanlarında bu koşullara uygun yapılan yapılar, amacı dışında kullanılamaz.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

3.4.3. Özel Ürün Arazileri

-Bu alanlarda; 3.4.2. Maddesindeki koşullar geçerlidir.

3.4.4. Örtü Altı Tarım Arazileri

-Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar 1.15 Maddesindeki tanımlar çerçevesinde yapılabilir.

-Bu alanlarda; emsal E: 0.05'dir.

-Bir parsel üzerinde müştemilat hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir. Bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm bulunabilir.

-Çiftçinin barınabileceği konut yapılması durumunda Max. İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsal değerine dâhildir.

-Tarım alanlarında bu koşullara uygun yapılan yapılar, amacı dışında kullanılamaz.

-Seralar emsale dâhil değildir.

3.4.5. Marjinal Tarım Arazileri

-Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar 1.15 Maddesindeki tanımlar çerçevesinde yapılabilir.

-Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı marjinal tarım arazilerinde karşılanabilir.

-Bu alanlarda; emsal E: 0.10'dir.

-Çiftçinin barınabileceği konut yapılması durumunda max. İnşaat alanı 100 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar ile yukarıda belirtilen tesisler için belirlenmiş emsal değerine dâhildir.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

3.5. ORMAN ALANLARI

3.5.1. Bu planda "orman alanı" olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları, ağaçlık/ağaçlandırılacak alanlar olup, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

3.5.2. Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınır.

3.5.3. Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'ne tahsisi yapılan alanlar, bakanlığın ve ilgili kurumların görüşlerinin ve ilgili izinlerin alınması kaydıyla, çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

3.5.4. Orman alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda sadece konut, tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yer alabilir; müştemilatlar emsale dâhildir.

Yapılaşma koşulu: Emsal: 0.05, H max: 2 kat

Max. İnş. Alanı:100 m²

3.5.5. Orman Kanunu'nun 2. Maddesinin b bendine konu orman vasfını yitirmiş alanlarda hukuki durumda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre orman genel müdürlüğü görüşü öncelikli olmak üzere, plan yapımına dair görüş alınan ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini almak kaydıyla, bu planda belirlenen nüfus projeksiyonu, emsal ve yoğunluk değerleri aşılmadan çevre düzeni planı tadilatı yapılmaksızın alt ölçekli planlar yapılabilir.

3.6. 2-B ALANLARI

2-B alanlarında, 1981 yılından önce yapılaşarak yerleşim alanı niteliği kazanmış alanlar, hukuki durumda olabilecek değişiklikler sonucuna göre Orman Genel Müdürlüğü ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü görüşleri alınarak 1981 nüfus kabulleri, ilke ve esasları doğrultusunda incelenerek, bu alanlarda mahkeme kararı sonucu doğacak haklar ve kazanılmış haklar saklı kalmak kaydıyla alt ölçekli planlarda değerlendirilebilir.

3.7. EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR VE SPOR ALANLARI

3.7.1. Eğitim Tesis Alanları

Eğitim tesisleri kentsel yerleşme alanlarında yapılabilir. 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerinde belirtilen standartlara uyulacaktır. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlar da belirlenecektir.

3.7.2. Sağlık Tesis Alanları

Sağlık tesis alanları kentsel yerleşme alanlarında yapılabilir. Hastane ve sağlık kuruluşlarına ait tesisler, zorunlu arıtma ve atık depolama tesisleri Sağlık Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

Sağlık tesisleri konusunda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerinde belirtilen standartlara uyulacaktır.

3.7.3. Kültür ve Spor Alanları

Bu planın amaç ve ilkeleri, genel uygulama hükümleri doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınarak kullanıma açılacak alanlardır. Bu alanlar nüfusun ihtiyaçlarına göre alt ölçekli planlarla düzenlenecektir.

3.8. SİT ALANLARI

Mevcut Sit alanlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararları uyarınca:

3.8.1. I. Derece arkeolojik sit alanları :

Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda:

Kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilemez ve imar planlarında aynen korunacak sit alanları olarak belirtilir. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı yapılar dışındaki mevcut yapılar zaman içinde zaman içinde yıkılarak sit alanı dışındaki hazine arazilerine veya

kamulaştırılacak diğer arazilere taşınacak , bu hususta ortaya çıkacak sorunlar için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun Kararı alınacaktır.

Yeni tarımsal alanlar açılmayacak, ağaçlandırılmaya gidilmeyecek, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyete devam edilebilecektir.

I. Derece Arkeolojik Sit Alanları olarak belirlenen höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler yasaklanacak, ağaçlandırmaya gidilmeyecek, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabilecektir.

Her türlü kazı yapılması önleneyecek (Bilimsel amaçlı olanların dışında) toprak ,taş alınmayacak, kireç, taş, tuğla, mermer vs. gibi ocaklar açılmayacaktır.

Zorunlu durumlarda, ilgili resmi ve özel kuruluşlarca dikilecek direkler , açılacak su kanalları , boru hatları, karayolları yapımı vb. gibi uygulamalar için Koruma Kurulu'ndan özel izin alınacaktır.

Bu gibi alanlarda sit sınırları sınır taşları veya tel örgüler ile belirlenecek kamuoyu yaratma amacıyla Kültür Bakanlığı tarafından tanıtıcı levhalar konulacaktır, ayrıca koruyucu önlem almak üzere bu alanlar için bekçi sağlanması konusunda yerel yönetimlerce gerekli önlemler alınacaktır.

Turistik önemi olan I.derece arkeolojik alanlarda herhangi bir hafriyat yapılmadan gezi yolu veya meydan tanzimi ve otopark yapılabilmesi için Koruma Kurulu'nun izni alınacaktır.

3.8.2. II.Derece arkeolojik sit alanları :

Korunması gereken ancak kullanma şekil ve ölçüleri Koruma Kurulları tarafından tayin edilecek sit alanlarıdır. Bu alanlarda:

a- Yeni yapılaşmaya izin verilemez.

b- Ancak mevcut yapıların Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10 sayılı ilke kararında belirtilen türdeki adi onarımlar müze denetiminde yapılabilir.

c- Mevsimlik tarım ve seracılık koruma kurulundan izin almak koşulu ile müze denetiminde yapılabilir.

d -Her türlü kazı yapılması (bilimsel amaçlı alanlar dışında) toprak, taş alınması, ocak açılması yasaklanacaktır.

3.8.3. III.Derece Arkeolojik Sit Alanları:

Gelişmeye yönelik koruma kullanma plan kararlarının geliştirilmesine Koruma Kurulunda izin verilecek sit alanlarıdır. Bu alanlarda ;

Belediye sınırları içinde ve dışında imar alanı bulunmayan arazi ve köy yerleşik alanlarındaki büyük parsellerde oluşacak yapılaşmada temel kazıları (giderlerinin sahibince karşılanması koşulu ile) müze uzmanları denetiminde müze uzman raporu, o yerin vaziyetini gösteren vaziyet planı, kadastral durumu, çevre tanıtan fotoğrafları,1/50 ölçekli mimari projesiyle koşulları, Koruma Kurulu tarafından belirlenecek her türlü yeni inşaat istemi için Kuruldan izin alınacak, temel kazıları sırasında arkeolojik kalıntıya rastlanması halinde inşaat durdurulacak durum kurula bildirilecektir.

İmar planı bulunmayan büyük parsellerde oluşacak yeni yapılaşmalarda; koşulları kurul tarafından belirlenen öneri mevzii imar planı ve mimari projeler için "a" maddesinde belirtilen koşullarda Koruma Kurullarının onayı alınacak, uygulama sırasında temel kazıları

müze uzmanları denetiminde yapılacak kazı sırasında arkeolojik buluntuya rastlanması halinde inşaat durdurularak kurula bildirilecektir.

Kurulca onaylı imar planı bulunan, üzerinde kentsel doku bulunmayan III. Derece arkeolojik sit alanlarındaki yapılaşmalarda; parsellerde kalıntı olmayan yerlerde temel kazıları, giderlerin sahibince karşılanması koşuluyla müze uzmanları denetiminde yapılacak, verilecek rapor doğrultusunda Koruma Kurullarının alacağı karar uyarınca belediyesince inşaat ruhsatı verilebilecektir.

Üzerinde kentsel doku bulunan şehir ve köy merkezlerinde “a” maddesi hükümlerine göre hareket edilecektir.

Bu alanlarda getirilen kullanım kararları ve yapılaşmalar için taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşü alınır.

3.8.4. Tabii (Doğal) Sit Alanları :

Jeolojik devirlerde tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri bakımında yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

3.8.5. I. Derece Tabii (Doğal) Sit Alanları :

Mutlak korunması gerekli olan ve korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

Bu alanlarda bitki örtüsü, siluet etkisini bozabilecek hiçbir eylemde bulunamaz.

WC, iskele, balıkçı barınağı, orman alanlarında bekçi kulübesi, yel, otopark, lokanta gibi donatımlar hazırlanacak projesine göre ilgili koruma kurulundan izin alınması koşulu ile yapılabilir. Bunların dışındaki yapılaşmaya izin verilemez.

Kar ve rüzgar devrikleriyle, hastalanmış ağaçlar dışında kesinlikle ağaç kesimi yapılamaz.

3.8.6. II. Derece Tabii (Doğal) Sit Alanları :

Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında kamu yararı göz önüne alınarak kullanıma açılacak alanlardır.

Bu alanlarda konut yapılamaz. Ancak turizm ve hizmete yönelik uygulamalarda imar ve uygulama planları ile gerekli belge bilgilerin yanı sıra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Turizm Bakanlığı ve alanın özelliğine göre Orman ve Su Bakanlığı, görüşü alınır.

Kullanıma açılacak alanların koruma ve kullanım koşulları ilgili Koruma Kurullarınca belirlenir ve bu koşullar doğrultusunda hazırlanacak uygulama imar planları ilgili Koruma Kurullarının kararı alındıktan sonra uygulanabilir.

3.8.7. III. Derece Tabii (Doğal) Sit Alanları:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 6.10.1989 gün ve 101sayılı ilke kararları uyarınca,

Bu alanlar doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak konut kullanımına açılacak alanlardır.

Bu alanlarda hazırlanan uygulama imar planları ilgili Koruma Kurulu kararı alındıktan ve ilgili idarece onandıktan sonra uygulanabilir.

Bu alanlarda 5626 sayılı Kanunla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliği ile ilgili kurul kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

Sit alanlarında kullanım kararları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak ve bu planın ilke ve stratejilerine aykırı olmamak koşuluyla Bakanlığın uygun görüşü alınarak, ilgili idaresince hazırlanacak olan koruma amaçlı imar planları ile belirlenecek olup Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun uygun görüşü doğrultusunda kesinleşecektir.

3.9. SU TOPLAMA HAVZALARI, İÇME VE KULLANMA SUYU KORUMA KUŞAKLARI, YERALTI SUYU KAYNAKLARI

3.9.1. Suyun dengeli kullanımı esastır. Su kullanımında suyun verimli kullanılması sağlanacaktır. Havzada su kaynaklarının korunmasına ilişkin yapılacak çalışmalar Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği çerçevesinde İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından sağlanacaktır.

3.9.2. İçme ve kullanma suyu temin edilen Kıta İçi Yüzeysel Su kaynaklarının korunmasında Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin ilgili hükümleri uygulanır.

3.9.3. Bu plan kapsamında kalan su havzalarının tamamında DSİ Genel Müdürlüğünce Havza Yönetim Planı'nın hazırlanması esastır.

3.9.4. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarına ilişkin özel hüküm belirleninceye kadar Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri uygulanır. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği 16. maddesi kapsamında Özel Hüküm belirleme çalışmasının yapılması durumunda belirlenen özel hükümlerin bu planda ve her tür ve ölçekteki planlara işlenmesi zorunludur.

3.9.5. İçme ve kullanma su kaynaklarının sürdürülebilir koruma ve kullanımına yönelik yapılacak olan havza koruma veya özel hüküm belirleme çalışmalarında bu plan ile getirilen nüfus projeksiyonları kullanılır.

Bu plan sınırları içerisinde ilgili idarece bu planın projeksiyon hedef yılı baz alınarak, su projeksiyonlarının yapılması esas olup suyun verimli kullanılması için gerekli tedbirler (suyun fiyatlandırılması, vergilendirilmesi, su kullanım yöntemleri, geri kazanım vb.) ilgili idarece alınacaktır.

3.9.6. DSİ Genel Müdürlüğü'nce su dağıtımı konusunda sistem kurulmasına ilişkin entegre proje üretilecektir. Yeraltı sularının gelişigüzel kuyular açılarak kullanımı önlenecektir.

3.9.7. Yeraltı su kaynaklarının fiziksel, kimyasal, biyolojik ve bakteriyolojik özelliklerini olumsuz yönde etkileyecek atıksu deşarjına izin verilemez.

3.9.8. İçme ve kullanma suyu temin edilen yeraltı su kaynaklarının korunması amacıyla kuyunun çevresi ilgili mevzuatta belirtilen mesafeler kapsamında çevrilerek bu alan Tapu kaydına işlenir.

Yeraltı su kaynaklarının mevcut miktarının korunması için her türlü kullanıma ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan izin ve tahsis belgesi alınması zorunludur.

3.9.9. Yeraltı suyunda bir kirlilik oluştuğunun ilgili idarece yapılan izleme ve denetimler sonunda belirlenmesi durumunda gerekli tedbirler alınacak ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na bildirilecektir.

3.9.10. Yeraltı su seviyesinin tehlikeli boyutlara düşmesini engellemek için, yeraltı su potansiyeli DSİ Genel Müdürlüğü'nce belirlenir. DSİ Genel Müdürlüğünce belirlenen yeraltı su potansiyelini korumak amacıyla verilen tahsisler iptal edilir veya yeniden düzenlenir.

3.9.11. Su kaynaklarının mutlak koruma alanı içindeki bütün yapılar dondurulmuş olup, kanalizasyon şebekesine bağlanacak, toplanan kanalizasyon suyu havza dışındaki arıtma tesisine boşaltılacaktır.

3.10. KAPLUMBAĞA ÜREME VE KORUMA ALANLARI

Bu alanlardaki uygulamalarda Orman ve Su Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

3.10.1. I. koruma bölgesi deniz kaplumbağaları yumurtlama kumsalıdır. Kıyı çizgisinden itibaren 65 m. lik alanı kapsar. Kıyının 65 m. den dar olması durumunda kıyı kenar çizgisine kadar olan alandır.

Bu alanda 3830/3621 sayılı Kıyı Kanununun 6. maddesi ile Kıyı Kanunu uygulama yönetmeliğinin 13. ve 14. maddesinde tanımlanan (a,b ve c maddelerinde belirtilen) yapı ve tesisler yapılamaz. 7. madde kapsamındaki dolgu ve kurutma yoluyla arazi kazanılamaz.

Kum çıkartılamaz ve kumulların şekli değiştirilemez. Bu alanda araç ve binek hayvanı ile dolaşamaz.

Bu alanlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tanıtıcı ve koruyucu levhalar konulması sağlanacaktır. Gece ziyaretçi girişi ve ışık kullanılması yerel idarelerce engellenecek ve bu husus gerekli önlemler alınmak suretiyle denetlenecektir.

Bu alanda yapılacak uygulamalarla ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görüşü alınacaktır. Deniz kaplumbağaları çiftleşme zonunda (1 mil içinde) ve üreme mevsiminde (1 Mayıs-30 Eylül) deniz kaplumbağalarının yaşamlarını, kıyıya çıkış ve denize dönüşlerini etkileyecek şekilde balıkçı ağları kurulmaması için gerekli tedbirler alınacaktır.

3.10.2. II. koruma bölgesi yumurtlama kumsalı olan 65 m.lik alanın bitiminden itibaren kıyı kenar çizgisine kadar olan kumsal alanının kapsar.

Bu alanda I.Koruma bölgesindeki şartlar geçerli olup sadece sabit olmayan ve kuma çakılmayan gölgelik kullanılabilir.

Bu alanda yapılacak uygulamalarla ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görüşü alınacaktır.

3.10.3. Tampon bölge kıyı kenar çizgisinden itibaren 50 m.lik alanı kapsar.

Bu alan, yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçla kullanılabilir.

İnşaat çalışmaları üreme mevsimi (1 Mayıs-30 Eylül) boyunca sadece gün ışığında yapılacak, geceleri inşaat çalışmaları yasaklanacaktır.

Yumurtlama alanında görülecek karayolu kenarında ve otoparklarda motorlu araçların farlarından çıkan ışıkları engellemek için gereken peyzaj düzenlemeleri ilgili idareler tarafından yapılacak ve yaptırılacak denetimler suretiyle ışıkların perdelenmesi sağlanacaktır.

Tesislerde ışıklandırma asgari seviyede tutulacak, ışık kaynağının kumsaldan görülmemesini sağlamak ve kumsalın aydınlanmasını önlemek için, dış ışıkların yerden itibaren yüksekliği 1.5 m. den fazla olmayacaktır. Ancak, can ve mal güvenliği açısından zorunlu olan hallerde izne bağlı ve geçici olarak yükseltilebilecektir.

Bu durumda gerekli perdeleme işlemlerinin yapılması zorunludur. İç ışıklandırma ise, mevcut veya yapılacak tüm yapılaşmalarda, yapıların kumsaldan görülebilen bölümlerinde ışığın sızmasını önleyici tedbirler alınacaktır (perde, panjur, jaluzi, renkli cam v.b).

3.10.4. Etki alanı kıyı kenar çizgisinden itibaren 1000 m'lik alanı kapsar. Bu alanda tampon bölgesinin b, c ve d maddelerinde belirtilen hususlara uyulmak kaydı ile imar planına uygun yapı yapılacaktır. (anayasa mahkemesi kararı ile iptal edilen kıyı kanununun ilgili maddeleri ile bu maddelerin yerine yürürlüğe girecek olan hükümlerine uyulacaktır.

3.11. TURİZM YERLEŞME ALANLARI

3.11.1. Bu planda turizm tesis alanı olarak gösterilmiş alanlarda turizm tesis ve kullanımları, günübirlik tesis alanları ile gerekli kentsel sosyal altyapı ve kentsel teknik altyapı alanları yer alabilir.

3.11.2. Planda Turizm Tesis Alanı olarak gösterilmiş veya bu planda yerleşme (konut) alanları olarak gösterilip alt ölçekli planlarda Turizm Tesis Alanı yapılması öngörülen alanlarda, 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerde tanımlanan turizm tesis ve kullanımları yer alabilir.

3.11.3. İmar planlarında ve tesislerin mimari projelerinde topoğrafya ve doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.

3.11.4. Bir parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak bu tür parsellerde tesis bütünü için kat mülkiyeti kurulması zorunlu olup yapılar için ayrı ayrı (bağımsız olarak) kat mülkiyeti kurulamaz. İnşaat cephesi ve inşaat derinliği yöresel mimari ve yapılaşma dokusu dikkate alınarak, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.11.5. Asma kat, kat adedinden sayılmaz. Emsale ve maksimum bina yüksekliğine dâhildir.

3.11.6. Bodrum kat yapılabilir. Açık çıkmalar kapalı alana dönüştürülemez.

3.11.7. Emsal hesabında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki emsal tanımına uyulması zorunlu olup turizm tesislerinde yapılabilecek olan ve tesisleri birbirine bağlayan geçitler, açık oyun alanları, açık yüzme havuzu ve sabit olmayan tesisler inşaat emsaline dâhil değildir. Yapıların çevresinde iklimlendirme ve izolasyon açısından yalıtım amaçlı üstü kapalı kazı ve dolgu yapılabilir.

3.11.8. Yapılaşma koşulu;

Bu alanlarda;

Otel ve Tatil Köyü yapılması durumunda;

Maksimum Emsal (KAKS): 0.30

Kot aldığı noktadan itibaren maksimum bina yüksekliği (Hmax):10.50 m. (3 kat)

İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü:7 500 m²

Diğer Turizm Tesisleri, Tatil Villası, Apart ve Pansiyon yapılması durumunda;

Maksimum Emsal (KAKS): 0.20

İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü:5 000 m²

Yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü:2 000 m²

Kot aldığı noktadan itibaren maksimum bina yüksekliği (Hmax):7.50 m. (2 kat)

3.11.9. Sahil şeridinin ikinci 50 m.lik bölümünde kalan alanlarda sahil şeridinin gerisindeki turizm tesisinin tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik turizm yapı ve tesisleri yer alabilir. Turizm tesisinin devamı ve tamamlayıcısı niteliğinde olan günübirlik tesis kullanımlarının

bulunduğu imar parsellerinde Emsal hesabı, turizm tesisi için öngörülen Emsal değerleri dikkate alınarak, parselin sahil şeridinin (varsa) birinci 50 metrelik bölümü dışında kalan kısmı üzerinden yapılır.

3.11.10. Günübirlık turizm yapı ve tesisleri olarak tanımlanan kısımda yapılaşma olması durumunda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu kısmın minimum %5'i kadar olabilir. kalan yapılaşma hakkı 100 m.lik sahil şeridinin gerisindeki kısımda kullanılabilir. Bu durumda sahil şeridinin gerisindeki yapılaşma taban alanı bu alanın %50'ini geçemez.

3.11.11. Sahil şeridinin ikinci bölümünde kalan kısımlarda 3621 sayılı "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" hükümlerinin 13. 14. ve 17. maddelerinde tanımlanan günübirlık turizm yapı ve tesisleri yer alabilir.

3.11.12. Bu bölümde yapılacak yapılarda maksimum bina yüksekliği Hmax: 4.50m. (1 kat)/ asma kat yapılması halinde Hmax:5.50 m. (1 kat)'dır ve asma kat Emsale dahildir.

3.11.13. Planda turizm tesis alanları olarak gösterilen alanlarda plan hükümlerinin "Günübirlık Tesis Alanları" maddesinde tanımlanan koşullara uygun olarak günübirlık turizm yapı ve tesisleri yapılabilir.

3.11.14. Turizm tesis alanlarında yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir amaç için kullanılamazlar.

10.11.15 Turizm tesis alanlarında toplamı 20 m2 büyüklük ve 3.50 m yüksekliği geçmemek koşuluyla yapılacak danışma, giriş ve güvenlik üniteleri emsale dâhildir. Bu yapılarda çekme mesafesi sınırlaması aranmaz.

3.11.16. Parsel içerisinde ruhsata bağlanmak şartı ile temelsiz (Sökölüp takılabilir malzemededen, bungalov vb. türde) yapılar yapılabilir. Bu yapılar da çekme mesafelerine uyulması zorunludur, konaklama amacı ile kullanılabilir ve toplam inşaat alanına dahildir. Hmax:3,50 m yi geçemez.

3.12. GÜNÜBİRLİK TURİZM ALANLARI

3.12.1 "G" lejantı verilecek alanlarda konaklama üniteleri içermeyen sadece günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik olan duş, gölgelik, soyunma kabini, WC, büfe, lokanta, pastane, çayhane, yüzme havuzu ve benzeri tesisler yapılabilir. Yan bahçe çekme mesafesi 5metredir. E= 0.05 yapı yüksekliği en fazla Hmax:4.50 m. (1 kat) olacaktır.

3.12.2. Kullanım ayırım çizgisi ile konaklama tesislerinden ayrılan günübirlık tesis alanlarından, konaklama tesisinin devamı niteliğinde olup aynı parsel bütününde kalan alanlardaki günübirlık tesisler parsel içerisinde yapılacak tesislerin tamamlayıcısı olabilir. Bu alanlarda, 'günübirlık tesis alanları' için belirlenen kullanımlar geçerlidir.

3.12.3. Doğal sit alanlarında kalan günübirlık kullanım alanlarında ilgili Kurulunun görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

3.13. ATIKSU ARITMA TESİSİ VE KATI ATIK DEPOLAMA, MEZBAHA VE DİĞER BERTARAF TESİS ALANLARI

3.13.1. Çevre düzeni planı bütünü içinde her türlü atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi zorunludur.

3.13.2. Çevre Düzeni Planı bütünü içinde kimyasal, tıbbi, tehlikeli atıkların, katı atıkların kaynağında ayrı toplanması, bunların deponi alanlarına taşınması, transfer istasyonlarının kurulması, geri kazanım ile ilgili işlemlerin yürütülmesini kapsayan atık yönetimi sisteminin kurulması ile ilgili çalışmalar Çevre ve Orman Bakanlığı, Valilikler, Belediyeler tarafından tamamlanarak işlemler buna göre yürütülecektir.

Planlama alanı içerisinde mahalli idarelerce oluşturulacak hizmet birlikleri, katı atık yönetim sisteminin kurulmasını üstlenebilirler. Yönetim sistemi kuruluncaya kadar Katı Atıkların, Kimyasal Atıkların ve Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmelikleri hükümleri geçerlidir.

3.13.3. Bu planın genel kullanım, koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili mevzuat uyarınca yer tespiti ve uygulaması yapılacaktır.

3.13.4. Atık Depolama Tesisinde taban izolasyonu sağlanacaktır. Sızıntı sularının yeraltı sularına ve toprağa sızarak kirlilik oluşturmaları önlenecektir. Ayrıca işletme sırasında açığa çıkacak gaz emisyonlarının gaz toplama sistemi ile toplanması sağlanacaktır.

3.13.5. Planlama Bölgesinde bulunan yüzeysel su kaynaklarının su kalitesinin olumsuz yönde etkilenmesini önlemek amacıyla, atık sularını akarsu, toprak v.b. alıcı ortama veren ve nüfusu yoğun olan ilçe ve belde belediyelerinin kanalizasyon sistemleri tamamlanacak ve kanalizasyon sisteminin sonlandığı noktada atık su arıtma tesisleri inşa edilecektir.

3.14. ARITMA TESİSİ ALANLARI

3.14.1. Çevre Düzeni Planı bütünü içinde her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve / veya bertaraf edilmesi zorunludur. Bu alanların yer seçim ve uygulaması bu planın ilkeleri çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak belediyeler, kurum ve kuruluşlar, mahalli idare hizmet birlikleri tarafından yapılabilir.

3.14.2. Arıtma Tesisi Alanlarının yer seçimi ve uygulaması, bu planın genel kullanım, koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak belediyeler, kurum ve kuruluşlar tarafından oluşturulan/oluşturulacak Birlikler vasıtasıyla yapılabilir.

3.15. ULAŞIM

3.15.1. Karayolları

6085 sayılı “Karayolları Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ile 5576/5015 sayılı “Petrol Piyasası Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

3.15.2. Denizyolları

Bu alanlarda 3830/3621 sayılı “Kıyı Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

10.15.2.1. Yat Limanları

Bu alanlarda 4957/2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve “Yat Turizmi Yönetmeliği” hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.15.2.2. İskeleler

İskeleler hangi özel, tüzel kişi veya kamu kuruluşları tarafından yapılırsa yapılsın özel mülkiyete konu olamaz, kamu kullanımına açık tutulur, hiçbir şekilde kapatılamaz, yolcu geçişi engellenemez, kapı yapılamaz, üzerine gölgelik çardak veya kapalı hacim konulamaz.

3.15.2.3. Balıkçı Barınakları

Bu alanlarda 1380 sayılı “Su Ürünleri Kanunu” ile ilişkili “Balıkçı Barınakları Yönetmeliği” hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.16. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLER

3.16.1. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolu güzergâhlarındaki yapılaşmalarda, belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

3.16.2. Karayolları genel müdürlüğü tarafından planlanacak yeni devlet yollarının kent içi geçişlerinde; kamulaştırma sınırının, o yolun çevreye vereceği olumsuzlukları göz önüne alacak şekilde geniş tutulması sağlanacaktır.

3.16.3. Karayolu servis alanlarında, akaryakıt ve LPG istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir. Bu amaçlı yapılacak yapılarda, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması zorunludur. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.

3.17. AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde 18.6.1985 tarihinde yürürlüğe giren 2918 Sayılı “Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. maddesi gereğince çıkartılan ve 19.6.1985 gün ve 18799 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “ Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik “koşulları geçerlidir.

(Konaklama Hariç) Akaryakıt ve Lpg istasyonlarının 5000 m2. den küçük parsellerde yapılması halinde, 1/25.000 ölçekli plan değişikliği aranmaksızın hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planının ilgili idarece onanması suretiyle uygulamaya geçilecektir.

Akaryakıt ve Lpg istasyonlarının 5000 m2. den büyük parsellerde yapılması halinde 5000 m2. kadar olan kısım için Çevre Düzeni Planı değişikliğine gidilmeksizin 1/1000 ölçekli imar planları ilgili idarece onanarak uygulamaya geçilebilecektir. Ancak 5000 m2. den büyük alanlarda kurulacak tesisler için 1/25.000 ölçekli plan değişikliği yapılması zorunlu olup, hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilgili idarece onandıktan sonra uygulamaya geçilecektir.

Akaryakıt ve Lpg istasyonlarında konaklama tesisi yapılamaz.

3.17.1 Zorunlu olması halinde, bu tesislerin mutlak tarım arazileri ve özel mahsul alanlarında yer alabilmesi, 5578/5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca gerçekleştirilir.

3.17.2. Karayolu kenarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ve imar planlarının ilgili idaresince onaylanmasından sonra uygulama yapılacaktır.

3.17.3. Marjinal tarım arazilerinden geçen karayolu üzerinde yer alacak servis istasyonları için hazırlanacak imar planı, ilgili idarelerin görüşü doğrultusunda onaylanacaktır.

Marjinal tarım arazilerinde; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak koşuluyla, turizm amaçlı konaklama tesisi, lokanta, günübirlik tesis, turistik eşya satış birimleri, akaryakıt satış ve LPG istasyonları, sosyal ve teknik altyapı tesisleri ve rekreasyon amaçlı tesisler yapılması durumunda Emsal (E): 0.40'dur.