



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

**GAZİPAŞA VE KAHYALAR  
1/25.000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU  
&  
PLAN HÜKÜMLERİ**

**2013**

**ADA PLANLAMA, MİM. MÜH. HİZ. İNŞ. TUR. TİC. LTD. ŞTİ.  
SERAP YURDAKUL AKSOY (ŞEHİR PLANCISI)  
BERNA GÜSER (ŞEHİR PLANCISI)**

## 1. AMAÇ

Antalya İli'nin, bölgesel ve kentsel anlamda yüklendiği fonksiyonlarla beraber son 25 yıllık süreç içerisinde Turizmi Teşvik Yasasının yürürlüğe girmesiyle turizm politikalarının uygulandığı ana bölgelerden biri olması; bu sektörde hızla uzmanlaşmış, bu uzmanlaşmanın getirisi olarak dünya ile bütünleşmiş ve çağdaş dünyaya hızla entegre olma eğiliminde uluslararası bir metropoliten merkez olma yoluna girmiştir. Önceden öngörülemeyen bu değişim ve gelişim süreci sadece kentsel çekirdeği oluşturan alanlarda değil; ilin ağırlıklı doğu ve güneybatı kesimindeki ilçe ve beldelerde kendini göstermiştir. Alt bölgelerdeki bu önemli değişimler, nüfus-işgücü hareketleri gerek ilçe gerekse birçok belde belediyesinde kentleşme eğilimlerine neden olmaktadır.

Ülke ve bölge genelinde olduğu gibi Gazipaşa İlçesi'nde de 1980 ve 90'lı yıllarda artış gösteren nüfus ilçede temel sektör olan tarımın yanında turizm sektörünün de rağbet görmesini, beraberinde ekonomik faaliyetlerin gelişmesini ve çeşitlenmesini sağlamaktadır. İl genelinde özellikle turizmle birlikte gelişme eğilimi gösteren hizmetler sektörü, Gazipaşa İlçesi'nin ekonomik ve sosyal yapısında çok belirgin olmamakla birlikte bir dizi değişim ve dönüşüme neden olmaktadır. Ekonomik ve sosyal yapıda oluşan bu değişimler beraberinde mekânsal alanda da değişim ve dönüşümlerin yaşanmasına neden olmaktadır.

Hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Gazipaşa İlçesi ve Kâhyalar Beldesi, geneli ve etkileşim içerisinde bulunduğu bölgede, sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması amacıyla doğal, tarih ve kültürel kaynakların rasyonel kullanımı, bölgenin ekolojik dengesinin korunması, konut, tarım, turizm gibi arazi kullanım kararlarının düzenli ve dengeli gelişiminin sağlanması, bölgenin sosyo-kültürel kimliğinin korunması ve geliştirilmesi, bölgede bulunan çevre sorunlarının belirlenmesi ve çözüm kararlarının verilmesini amaçlamaktadır.

## 2. KAPSAM VE VİZYON

Gazipaşa-Kâhyalar 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, yukarıda belirtilen amaca yönelik olarak, Gazipaşa Belediye sınırları, mücavir alanı sınırları ve Kâhyalar Belde sınırlarının bütünü kapsayan alanda, plan çalışmasının amaç, hedef ve stratejilerini, arazi kullanım biçimlerini, gelişme eğilimlerini, sorun ve olanaklar ile plana yönelik ana kararları kapsamaktadır.

Bu planla birlikte;

- Sürdürülebilir gelişmenin sağlanması,
- Mevcut ve potansiyel doğal ve beşeri kaynakların optimum kullanımı,
- Nitelikli tarım alanlarının korunması,
- Orman alanlarının korunması,
- Kıyıların korunması ve kullanımı,
- Koruma ve kullanma hedeflerinin ortaya konulması ve politikaların belirlenmesi,
- Teknik altyapı alanlarının oluşturulması,

Hedeflenmektedir.

### 3. PLANLAMA HEDEFLERİ VE STRATEJİLERİ

#### 3.1. Fiziksel Hedef ve Stratejiler

Fiziksel hedef olarak tanımlanan kriterler çevre, yerleşim yerleri, turizm alanları, tarihi ve kültürel alanlar, ulaşım, tarım toprakları, su kaynakları, doğal niteliği korunması gerekli alanlar vb. fiziksel özelliği bulunan alanlardan oluşmaktadır.

##### **Çevresel Hedefler**

- Çevresel değerlerin korunması ve geliştirilmesi
- Su Yüzeylerini Besleyen Su Kaynaklarının Korunması
- Yeraltı Su Kaynaklarının Korunması
- Su Kirliliğinin Önlenmesi ve Su Niteliğinin Geliştirilmesi
- Erozyonun Önlenmesi
- Hava ve Toprak Kirliliklerinin Önlenmesi
- Gürültü Kirliliğinin Önlenmesi
- Görüntü Kirliliğinin Önlenmesi
- Flora ve Faunanın Korunması
- Orman Alanlarının Korunması
- Katı Atıkların Toplanması, Geri Dönüşümünün Sağlanması
- Sıvı Atıkların Toplanması, Arıtılması

##### **Çevresel Stratejiler**

- ✓ Çevresel değerler, koruma kullanma dengesi dikkate alınarak korunacak ve geliştirileceklerdir.
- ✓ Yeraltı su kaynakları mutlaka korunacaktır.
- ✓ Bölgede bulunan su kaynaklarının kirlenmesini engelleyici önlemler alınarak, su kalitesinin geliştirilmesi için gerekli önlemler alınacaktır.
- ✓ Erozyonun önlenmesi için gerekli önlemler alınacaktır. (Ağaçlandırma, set oluşturma vb.)
- ✓ Kentsel yerleşimlerde hava kirliliğini önleyici önlemler alınacaktır.
- ✓ Toprak kirliliğini önleyici ve koruma kullanım dengesi doğrultusunda gerekli düzenlemeler yapılacaktır. Tarımsal faaliyetlerin yarattığı kirlilikler, plansız yapılaşmalar sonrasında oluşan toprak kirliliğinin azaltılması sağlanacaktır.
- ✓ Bölgede bulunan flora ve fauna türlerinin korunarak geliştirilmesi sağlanacaktır.
- ✓ Orman alanları mutlak olarak korunacak, bozuk orman alanları düzenlenecek ve geliştirilecektir.
- ✓ Evsel ve ticari(turistik tesisler vb) atık suyu için kanalizasyon şebekesi ve ayrıştırma-arıtma tesisleri kurulacaktır.
- ✓ Katı atıkların düzenli ve çevreye zarar vermeyecek yöntemlerle toplanarak geri dönüşümleri sağlanacaktır.
- ✓ Tüm kentsel yerleşmelerde gürültü kirliliğini önleyici tedbirler alınacaktır.

##### **Tarihi ve Ören Yerlerine Yönelik Hedefler**

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

##### **Tarihi ve Ören Yerlerine İlişkin Stratejiler**

- Bölgenin turizm potansiyeli göz önüne alınarak tarihi kimliği koruyucu ve geliştirici yeni tur güzergâhları oluşturularak mevcut tarihi ve ören yerleri ile bütünlüğü sağlanacaktır. Gazipaşa İlçesi sınırları içerisinde yer alan "Selinus Antik Kenti" bölge tanıtımında kimlik oluşturacak şekilde öne çıkarılacaktır.
- Bölgenin turizm kimliğinin, tarihi ve kültürel kimliğiyle birlikte güçlendirilip öne çıkarılması ve değerlerin tanıtımı için festival, kongre ve fuarlar düzenlenecektir.

- Tarihi ve kültürel değere sahip alanların gelecek kuşaklara aktarımının yapılabilmesi için müzeler kurularak sürdürülebilirliği mevcut ve özel mekânlar ile sağlanacaktır (Selinus Antik Kenti ve çevresi ile Güney Kalesi ve çevresinin açık hava müzesi şeklinde düzenlenmesi).

#### **Teknik Altyapı Hedefleri**

- ✓ Teknik altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi
- ✓ Yenilenebilir Alternatif Enerji Kaynaklarının Kullanılması
- ✓ Ulaşım Bağlantılarının Güçlendirilmesi
- ✓ Ulaşımında Kara ulaşımı dışında deniz ulaşımı ve havayolu bağlantılarının güçlendirilmesi
- ✓ Yerleşim alanlarının (kentsel yerleşim, turizm vb) kanalizasyon, içme suyu ve katı atık depolama alanlarının çevre kirliliği yaratmadan planlanması
- ✓ Teknik altyapı yatırımlarına öncelik verilmesi

#### **Teknik Altyapı Stratejileri**

- ✓ Teknik altyapı yatırımlarına öncelik verilmesi, kentsel yerleşimlerde mekânsal gelişmeler göz önüne alınarak, gerekli altyapı yatırımları yapıldıktan sonra yapılaşmaya açılmalıdır.
- ✓ Alternatif enerji ihtiyacını karşılamak için özellikle rüzgâr, güneş ve su kaynaklarının doğal dengeleri bozmadan kullanılması. Özellikle denize kıyısı olan Gazipaşa Belediyesi ve Kâhyalar Beldesi kıyı boyundaki yerleşim alanlarında güneş enerjisine bağlı enerji üretiminden yararlanılacaktır.
- ✓ Bölgede ulaşım ağlarının güçlendirilmesi ve iyileştirilmesi sağlanacaktır. Karayolu ağlarının güçlendirilmesi ve deniz ve havayolu ulaşımı ile etkileşiminin sağlanması ve alternatif ulaşım akslarının oluşturulması sağlanacaktır (Yat limanı, Gazipaşa havaalanı ile karayolu ulaşımının güçlendirilmesi).
- ✓ Bölge genelinde yerleşimlerin gerekli teknik altyapı çalışması yapıp tamamlandıktan sonra yapılaşmaya açılması sağlanacaktır. Etaplar oluşturularak dengeli ve rasyonel teknik altyapı iyileştirilmesi/geliştirilmesi sağlanmalıdır.

### **3.2. Sosyal Hedef ve Stratejiler**

Planlama bölgesinde mekâna yansıtılmayan ancak fiziksel olarak mekân ile bir bütünlük oluşturan sosyal hedefler oluşturulurken mevcut durumlar, yatırımlar ve plan bölgesi için önerilen amaçlar dikkate alınarak sosyal hedefler oluşturulmuştur.

#### **Sosyal Hedefler**

- ✓ Eğitim hizmetlerinin geliştirilmesi
- ✓ Eğitim ve öğretimde bilgi ve iletişim teknolojisinin kullanımına yönelik araştırma, geliştirme ve uygulamanın sağlanması
- ✓ Bölgede sağlık tesislerinin yeterli hale getirilmesi amacıyla sağlık tesislerinin nitel ve nicel gelişiminin sağlanması
- ✓ Bölge halkının sosyo-kültürel gereksinimlerinin giderilmesine yönelik sosyal ve kültürel tesislerin yapılması ve geliştirilmesi
- ✓ Nüfusun gelişiminin dengeli dağılımını sağlayacak çalışmaların yapılması
- ✓ Kırsal kalkınmanın sağlanması(en alt kademe ile en üst kademe arasında hizmet akışının oluşturulması)
- ✓ Planlama bölgesinde bulunan tarihi ve kültürel yerlerin tanıtımına yönelik fuar, festival vb. etkinliklerin yapılması
- ✓ Kırsal ve kentsel alanlarda bilinç seviyesinin yükseltilmesine yönelik halk eğitim programlarının geliştirilmesi
- ✓ Yerel yönetimlerde sivil toplum örgütlerinin etkinliğinin artırılması
- ✓ Kadın nüfusun aktif üretim sürecine katılımını sağlayıcı programların yapılması

### **Sosyal Stratejiler**

- ✓ Bölgede eğitim düzeyini geliştirmek için örgün ve yaygın eğitim sistemini çeşitlendirilecektir. Gazipaşa İlçesindeki Meslek Yüksek Okulunun daha fazla gelişmesi desteklenecektir.
- ✓ Gelişen teknoloji ve bilgi çağının yakalanabilmesi için bölgesel toplantılar, bildiriler, konferanslar vb. etkinliklere katılacaktır.
- ✓ İlçe ve beldede sosyal etkileşimin ve iletişimin artırılması yönünde yaygın eğitim araçlarından (internet vb.) yararlanılması sağlanacaktır.
- ✓ İlçe genelinde sağlık tesislerinin yapımı desteklenerek, nüfus yoğunluğu ve ulaşılabilirlik ilkeleri doğrultusunda beldenin farklı bölgelerinde sağlık ocakları kurulması sağlanacaktır.
- ✓ Bölgenin sosyal gelişmişliği düzenlenecek kültürel etkinliklerle desteklenecektir (Muz festivali, Syedra antik Kentine yönelik özel gezi günleri gibi).
- ✓ Bölgede yapılan her türlü yatırım ve bilgilendirmede sivil toplum örgütleri ile ilişki kurulmalı ve örgütlenme şekilleri geliştirilmelidir.
- ✓ İlçe nüfusunda önemli bir paya sahip kadın nüfusunun sosyal ve toplumsal faaliyetlere katılımlarının artırılmasında kadınlara yönelik il ve ilçe merkezlerinde oluşturulan lokallerle bağlantıların kurulması ve toplantılara katılımı sağlanacaktır.

### **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 hedef ve Stratejiler**

- ✓ Gelir düzeyinin artırılması
- ✓ Sektörel gelişmelerin desteklenmesi
- ✓ Dengeli ekonomik gelişmenin sağlanması

#### **Tarım Hedefleri**

- ✓ Tarımsal ürünlerin ekonomiye girdisini artıracak organize üretim teknikleri ile geliştirilmesi
- ✓ Tarımsal ürünlerin yerinde işlenerek ekonomiye katkısının sağlanması
- ✓ Tarımsal üretimin yönlendirilmesi, pazarlanması ve üreticilere hizmet götürülebilmesi konularında faaliyet göstermek üzere kooperatiflerin ve üretici birliklerinin kurulması, var olanların ekonomik ve örgütsel olarak güçlendirilmesi
- ✓ Tarımsal ürün deseninde ülke ihtiyaçları ile birlikte, ihracat talebine göre çeşitlendirilmesi ve katma değeri yüksek ürünlerin yetiştirilmesi
- ✓ Tarımsal üretimde organik tarım yöntemlerinde, modernizasyona gidilerek verimliliğin, çeşitliliğin ve kalitenin artırılması

#### **Tarım Stratejileri**

- ✓ Özel mahsul alanlarında yetiştirilen ürünlerin korunarak geliştirilecektir. Özellikle ilçe ve yakın çevresinde çokça bulunan muz bahçeleri ile sebze ve meyve bahçeleri iyileştirilecek, üretim geliştirilecektir.
- ✓ Tarımsal ürünlerin işlenerek iç ve dış pazarda katma değeri yüksek olması için tarımsal üretim, pazarlama ve depolama birimlerinin oluşturulması ve yakın çevresi ile koordinasyonu sağlanacaktır.
- ✓ Tarımsal ürünlerde çeşitliliğin sağlanmasında sulu tarım alanlarından faydalanılması ve iklimsel girdilerin tarım arazileri ile birleşimi göz önüne alınarak bölgede dengeli ihtiyaçlar doğrultusunda ürün yetiştirilmesi sağlanacaktır.
- ✓ Bölgede bulunan su kaynakları ile Akdeniz de balıkçılık sektörünün gelişmesi sağlanacaktır.

- ✓ Mutlak tarım alanlarının korunarak tarımsal girdisi yüksek ürünler ile organik tarım yöntemlerinin geliştirilmesi sağlanacaktır.
- ✓ İlçede tarımsal üretimin organizasyonuna yönelik çalışmalar ile örnek uygulamalar desteklenecektir.

#### **Hizmetler Hedefleri**

- ✓ Hizmetler sektörünün gelişmesinin desteklenmesi
- ✓ Turizm ve rekreasyon alanlarının niteliklerini geliştirici önlemlerin alınarak desteklenmesi
- ✓ Alternatif turizmlerin türlerinin güçlendirilmesinin sağlanması
- ✓ Bölgede var olan turizm kaynaklarından yararlanabilmek için tur güzergâhları oluşturulması
- ✓ Turizmin doğanın korunmasında araç olarak kullanılması ve alternatif turizm türlerinin geliştirilmesi (Yerel kültüre saygılı, kırsal ekonomiye katkısı olan)
- ✓ 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
- ✓ Sosyal ekonomik ve mekânsal kararlarda tutarlılık sağlanması için yerleşme içerisinde bölgelemelerin yapılması
- ✓ Bölge içindeki kentsel merkezlerde hizmetler sektörünün geliştirilmesi
- ✓ Bölgede hizmet odak noktaları oluşturulması
- ✓ Bölgede gerek tarımsal ürünlere yönelik gerekse ticari amaçlı depolama alanlarının geliştirilmesi

#### **Hizmetler stratejileri**

- ✓ Bölgede hizmetler sektörünün gelişmesinde öncü olacak şekilde özellikle turizme bağlı hizmetler sektörü desteklenecek, sektörün gelişmesi ve çeşitlenmesi sağlanacaktır.
- ✓ Turizm sektörünün gelişmesinde doğal kaynakların korunması ve koruma kullanım dengesine bağlı kalınacaktır.
- ✓ Bölgenin kültürel, doğal ve turizm potansiyelleri göz önüne alınarak alternatif turizm çeşitliliğinin oluşturulması amacıyla deniz turizminin yanı sıra doğa turizmi (yayla turizmi, doğa yürüyüşleri, spor vb.) ve tarımsal üretime yönelik turizmlerin (agroturizm) gelişmesi sağlanacaktır.
- ✓ Bölgede mevcut tur güzergâhları dışında gezi turları, kültür turları, spor turları vb. güzergâhlar oluşturularak bölgesel canlılıkların oluşturulması sağlanacaktır.
- ✓ Bölgede hizmetler sektöründe kalifiye elemanların eğitilmesine yönelik öğretim alanlarının oluşturulması sağlanacaktır.
- ✓ Hizmetler sektöründe belde içerisindeki kırsal mekânlarla belde merkezi arasında, belde ile yakın çevresindeki yerleşim alanları-ilçe ve il merkezleri arasında uzanan hizmet akışı sağlanacaktır.
- ✓ Belde içerisinde turizme bağlı hizmetler sektörüne bağlı olarak gelişen ticari kullanımlarda ihtisaslaşma sağlanacaktır.
- ✓ Gazipaşa ilçe merkezi ve Kâhyalar beldesi genelinde günübürlük ve diğer ihtiyaçları karşılamak üzere, birbirleriyle bağlantılı iş kollarının bir arada bulunduğu toplu iş merkezleri oluşturulacak ve koordinasyonu sağlanacaktır.
- ✓ Özellikle Gazipaşa'da karayolu ile konuşlandırılmış ihtiyaç olan depolama alanları planlanacaktır.

#### **4 . PLANLAMA YAKLAŞIMI**

Antalya Gazipaşa ve Kahyalar 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları üretilirken öncelikle yapılan çalışmanın ölçeği, niteliği, plan kararlarını etkileyecek veriler, bölgenin sosyo-ekonomik yapısı, daha önce verilmiş bölgeye ilişkin (müdahale edilebilecek ve edilemeyecek) plan kararları, diğer kurumlar tarafından üretilmiş kararlar/projeler, karar üretilen yerleşmelerin doğal-demografik-sosyal-ekonomik yapısı, yerleşmeye ait (her ölçekteki) eski planlar, yerleşmenin içerisinde yer aldığı alt bölgenin özellikleri, yerleşmenin bölge içerisindeki konumu/işlevi vb. açılardan değerlendirilmiştir.

Yerleşimin gerek yoğunluk, gerekse de mekansal kararları verilirken öncelikle mevcut imar planları değerlendirilmiş, Gazipaşa'nın 1989 daha sonra 1997 yılında revize edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, Kahyalar için ise İller Bankası Genel Müdürlüğüne 2010 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları incelenmiş ve bu planların doğruluğu ve yasallığı kabul edilerek 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına esas teşkil etmiştir.

Yapılan çalışmayla ulaşılan sonuçlar, kamu kurum ve kuruluşlardan alınan belgeler, dökümanlar vb. açısından da değerlendirilmiş ve bu doğrultusunda mekansal ve fiziksel kararlar üretilmiştir.

Planlama bölgesinin özellikle Antalya ilinde turizm sektörünün gelişmiş olması ve gelişmeye devam etmesi bölgede konut ihtiyacını buna bağlı olarak alan ihtiyacını arttırmaktadır. İlin verimli tarım topraklarına sahip olması, orman alanlarının ilin büyük bir kısmını kaplaması nedeni ve tarihi ve kültürel değerlerin bölgede yoğun olarak bulunması nedeni ile ilde yerleşim alanları sınırlı kalmaktadır.

1/25.000 ölçekli çevre düzeni plan çalışması yapılırken bölgede bulunan doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma-kullanma dengesi çerçevesinde korunmasına önem verilmiştir.

Planlama alanı, Gazipaşa'nın 2663,70 ha belediye sınırı ve 6638,40 ha mücavir sahasını, Kahyalar'ın 1639,70 ha belediye sınırının tamamını kapsamakta olup, toplamda 10941,80 ha büyüklüğündeki planlama alanı P28 nolu 1/100.000 ölçekli pafta içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu bu planın ölçeği olan 1/25.000 ölçekli plan özelinde ise planlama alanı P28-b4, P24-c1 ve P28-c2 nolu paftalarına girmektedir.

Gazipaşa'nın en son 1997 yılında onaylanmış halen yürürlükte olan yaklaşık 2400 ha büyüklüğünde bir alanı kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli ilave+revizyon planları bulunmaktadır. Ayrıca kentin kıyı kesimleri için 2007 yılında onaylanan ve 13.09.1989 tarih 20281 sayılı ile onaylanan Gazipaşa Turizm Merkezi sınırı içerisinde kalan alanda içerisinde liman da olan Gazipaşa Kıyı Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Kahyalar'da halen, karayolunun kuzeyinde 07.03.1995 tarihinde onanlı nazım ve uygulama imar planı, karayolunun güneyinde kıyı kesimini kapsayan alanda ise 29.11.2001 tarihinde onanlı koruma imar planı yürürlüktedir. 1995 planından sonra kentte bütüncül bir plan olarak İller Bankası tarafından yaptırılan Revizyon+İlave İmar Planı vardır ve bu plan 22.06.2010 tarih 15 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanmıştır ancak, Antalya 2.İdare Mahkemesinin 2011/1364 sayılı kararıyla 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı olmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.

1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ile; Antalya körfezinin doğu ucunda yer alan, ova, deniz ve dağlar ile çevrili planlama alanındaki , mevcut arkeolojik ve doğal değerlerin ve deniz kaplumbağalarının korunması, özellikle ilçede bulunan özel mahsul ve sera alanlarının korunması, yaygın ve uzun bir kıyı şeridini kapsamasına karşın turizm kullanımına açılacak alanların kısıtlı olması nedeniyle, mevcut planların revizyonu ile koruma – kullanma dengesinin günümüzün koşulları altında uygulanabileceği ve ilgili idareleri yönlendirici ve dengeleyici kararlar üreterek turizm sektörünü destekleyici bir plan hazırlanması hedeflenmiştir.

## **5.KENTSEL MAKROFORM ve YERLEŞİM ALANLARI**

Gazipaşa belediye ve mücavir alan sınırları ile Kahyalar belediye sınırlarının tamamını kapsayan yaklaşık 10942 ha' lık planlama bölgesinde; hem Gazipaşa hem de Kahyalar içerisinde kentsel alan kullanımlarını etkileyecek ölçekte doğal ve yapay eşikler bulunmaktadır. Kahyalar'ın kuzeyindeki orman alanları, batıda Akdeniz, doğuda ve güneyde tarım alanları kentin makroformunu oluşturmuştur. Kahyalar ile Gazipaşa belediye sınırını oluşturan Bıçkıcı çayı ile Kahyalar'da Delice çayı ve Gazipaşa'da Hacımusa(Çörüş çayı)çayı da kentin makroformunu oluşturan önemli bir diğer unsurdur.

Her iki yerleşmede de arazi yapısı, topografya, sulu ve kuru dere yatakları, iklim, güneşlenme ve rüzgâr durumu, yüksek eğimli dik alanlar (şev ve falezler), plan kararlarının oluşumunda etki eden doğal eşiklerdir. Planlamayı etkileyen yapay eşikler ise, ilgili kurum ve kuruluşlardan plan yapımına ilişkin alınan görüşler, üst ölçekli kararlar, önceden onanlı nazım ve uygulama imar planları ile mevzii imar planları, mevcut D-400 devlet karayolu, havaalanı ve yat limanı, orman ve 2b vasıflı alanlar, mera alanları, kadastral mülkiyet dokusu, mevcut ve kadastral yollar, mevcut yapılaşmalar, yüksek gerilim hattı, DSI'ye ait sulama alanları ve taşkın sahaları, Tarım İl Müdürlüğü'nün belirlediği tarım dışı amaçlı kullanılmayan tarım toprakları, özel statülü alanlar (sit alanları, kaplumbağa yuvalama alanları, turizm gelişme bölgeleri) olarak gösterilebilir.

Yukarıda belirtilen fiziksel ve çevresel verilerin yanında, gelişmeyi yönlendiren sosyal, ekonomik, yasal ve yönetsel veriler de plan kararları üretilirken önemli oranda eşik teşkil etmişlerdir.

Gazipaşa'da mevcut yerleşim alanı, mavi ve yeşil örtü arasında tarım arazileri ile bütünleşmiş konumda bulunmaktadır. Karayolu yerleşme alanlarını ikiye bölmektedir. Genel anlamda Gazipaşa'da yerleşim alanı yaygın bir şekilde tarım alanları ile iç içe bir görüntü sergilemektedir. Hacımusa çayının kuzeyinde yer alan yerleşme alanları düz bir arazi üzerinde, güneyinde yer alan yerleşme alanları ise genel olarak eğimli bir arazi üzerinde çoğu deniz gören yamaçlar üzerinde gelişme göstermektedir.

Gazipaşa'da 1997 yılı onanlı planı ve sonrasında bu plana yapılan çok küçük ilaveler dışında kalan alanlarda hiçbir yerleşim alanı önerilmemiştir. Mevcut onanlı plan içerisinde kalan kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları aynı şekilde korunmuştur. Tarım sektörünün de öncelikli olduğu ilçede onanlı plan sınırları dışında kalan ve hatta mücavir sahada yer alan tüm kırsal yerleşme alanları tarım alanları olarak planda gösterilmiştir.

İlçede özellikle tarımsal ürünlerin depolanabileceği alanlara ihtiyaç duyulduğundan ilçe merkezinin güneyinde karayoluna yakın konumda bir depolama alanı ayrılmıştır.

Kahyalar'da Delice çayının kuzeyindeki mevcut yerleşme dokusu ile eski karayolunun çevresinde oluşan mevcut yerleşme dokusu kentsel yerleşik alanlar olarak korunurken, havaalanının güneyinde ve batısında yeni gelişme alanları önerilmiştir.

## 6.NÜFUS ve NÜFUS PROJEKSİYONLARI

Planlama bölgesinin nüfus hesapları üssel yöntem (üssel 1,2,3,4), en küçük kareler yöntemi ve bileşik faiz yöntemi (doğrusal ve logaritmik) ile yapılmıştır.

1/100.000 ölçekli çevre düzeni plan çalışmasında, bölge nüfusunun mevcuttaki artış hızı kabul edilmiş ve nüfus projeksiyon yöntemleri sonucunda hesaplanan değerlerin ortalamaları kabul edilmiştir. Ancak bazı yerleşimlerdeki kamu yatırımlarına ve turizm potansiyellerine bağlı olarak nüfusun mevcuttaki artışından daha fazla olacağı düşünülmüştür.

İlçenin sahip olduğu doğal güzelliklerin yanı sıra özellikle havaalanının açılmasıyla, yat limanı inşaatının tamamlanmasıyla ve turizm planlarının uygulamaya geçmesiyle ilçede büyük bir hareketlilik beklenmektedir.

Gazipaşa Belediyesi'nde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kent nüfusunun projeksiyon nüfusu 48.000-49.000 kişi aralığında, Kahyalar Beldesi'nde 6.000-8.000 kişi aralığında belirlenmiş, ancak yaz nüfusu bu rakama dahil edilmemiş ve kentsel yerleşim alanları için yapılacak alt ölçekli plan çalışmalarında önerilecek nüfus bu plan ile verilen projeksiyon nüfusunun iki katını geçemez hükmü getirilmiştir. Sonuç olarak, projeksiyon döneminde yerleşik nüfusun yanı sıra belde genelinde alt ölçekli 2. konut amaçlı kullanılacak alanlar da dikkate alındığında bu nüfusa ilave olarak, projeksiyon nüfusu kadar 2. konut nüfusunun da oluşması da beklenmektedir. Bu bağlamda projeksiyon döneminde planlama alanı içerisinde yerleşmeye açılan alanlarda **Gazipaşa' da yaklaşık 98.000, Kahyalar' da 15.000 kişilik bir nüfus** öngörülmektedir.



## 7.EKONOMİ ve SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR

### 7.1.GAZİPAŞA

Gazipaşa'da 21976 olan toplam nüfusun 9898 kişisi (% 45'i) faal durumda olup, bunu sırasıyla % 49.69'unu tarımda, % 14.28'ini toplum hizmetlerinde, % 12.63' ünü toptan ve perakende ticarete, % 7.76' sını küçük sanayi ve madencilikte, % 4.25'ini inşaat, % 3.52'sini turizmde, % 3.28' ini ulaştırmada, % 2.47'sini de mali kurumlar ve yardımcı iş hizmetleri sektöründe çalışanlar oluşturmaktadır.

Yukarıda yapılan mevcut durum analizlerinde de görüleceği üzere yerleşme şu anda ağırlıklı olarak tarım yerleşmesi konumundadır. Ancak son yıllarda turizm ve inşaat sektöründe yaşanan gelişmeler ilçe konumundaki Gazipaşa'nın ekonomik yapısında hizmetler sektörünün ağırlığını giderek hissettirmektedir. Özellikle Gazipaşa Havaalanının daha faal olması ve yat limanının tamamlanmasıyla turizm, inşaat ve beraberinde ticaret sektöründe önemli gelişmelerin yaşanacağı düşünülmektedir. Sonuç olarak Gazipaşa ilçe merkezinde projeksiyon döneminde özellikle turizm ve inşaat sektörü başta olmak üzere hizmetler sektörünün önemli ölçüde geliştiği, tarım sektörünün ise bugünkü önemini daha az koruduğu tarım ve hizmetler sektörü ağırlıklı bir ekonomik yapının oluşması beklenmektedir. Bu bağlamda ilçe merkezi genelinde projeksiyon döneminde hizmetler ve inşaat sektöründe çalışan sayısında artış beklenmektedir. Bununla birlikte özellikle yabancı ve emekli kesimin de 2.konut olarak tercih edeceği yerleşmede emekli-rantiyer işgücü oranını da arttıracığı düşünülmektedir. Yapılan analiz ve hesaplamalar doğrultusunda ilçe merkezi genelinde toplam çalışan sayısının yaklaşık 34000 kişiye çıkması beklenmektedir. Bu bağlamda yerleşmede çalışan nüfusun toplam nüfus içindeki oranı (aktivasyon oranı) yaklaşık % 34.70 olarak hesaplanmıştır.

#### **Tarım**

İlçe genelinde tarım sektörünün projeksiyon süreci içerisinde ekonomik yapı içerisinde önemini koruyacağı düşünülmektedir. Tarımsal alanlarda konvansiyonel tarımdan, organik tarıma doğru hızlı bir geçiş yaşanması, birim alandan daha fazla ürün ve getirinin elde edildiği daha profesyonel üretimin şekillerinin gelişmesi beklenmektedir. Belediye genelinde projeksiyon döneminde tarım sektöründe çalışan sayısının 10138 kişiye çıkması beklenmektedir. Projeksiyon sürecinde yaşanacak ekonomik gelişmeler ve nüfus artışının etkisiyle tarımda çalışan sayısının artması öngörülürken toplam iş gücüne oranının ise %49.69'dan %29.82'ye ineceği düşünülmektedir.

#### **Hizmetler**

##### **Turizm Sektörü(Lokanta ve oteller)**

Planlama alanı içerisinde en çok gelişmesi beklenen alt sektör dalıdır. Bunda bölgenin iklimi, deniz manzarasına hâkim olması, hava-deniz ve karayolu ulaşım kolaylıkları gibi kriterler turizm potansiyellerinin yüksek olmasında en büyük etkenlerdir. Gazipaşa Havaalanının da faaliyete girmiş olması ve yat limanı inşaatının tamamlanacak olması sektörün hızla gelişmesine olumlu etki yapacaktır. Mevcut konaklama tesislerinde yaz sezonunda yaklaşık 40 kişi çalışmaktadır. Turist sayısının az oluşu nedeniyle normal standartlara göre 2 ya da 3 yatağa bir personel düşmesine rağmen bu oran Gazipaşa' da şu an yaklaşık 15 yatağa bir personele düşmekte, bu durum da turizmin kalitesini etkilemektedir. Gazipaşa'da mevcut havaalanı, yat limanı inşaatı, bölünmüş mevcut karayolu ve turizm planlarının uygulanabilir hale gelmiş olması ilçenin turizm açısından gelişimini hızlandırması beklenmekte olup, bu durum planlamanın ana stratejilerinden birisidir. Bu durumda ilçedeki turizmin kalitesi artacak ve istihdam olanakları çoğalacaktır. Yapılan öngörüye göre planlama sürecinde ilk etapta Belediye genelinde otel ve lokanta tesisleri olarak turizmde çalışacak kişi sayısı 4570 kişi olarak öngörülmüş, toplam iş gücü içindeki oranının ise %3.52'den %13.44'e çıkması hedeflenmiştir.

##### **İnşaat ve Ticaret Sektörü**

İlçe merkezi genelinde planlı dönemle birlikte yine en çok gelişmesi beklenen sektörlerden birisidir. Son yıllarda yabancıya satış amaçlı yaşanan inşaat patlaması projeksiyon döneminde de etkisini devam

ettirecek Gazipaşa havaalanının da faaliyete girmiş olması bu sektörü olumlu yönde etkileyecektir. İlçe merkezinde projeksiyon döneminde nüfusun artması, turizm, inşaat vb. hizmet alanlarının gelişmesi yan sektör olarak ticaretin gelişmesini de tetikleyecektir. Eğlence, yeme içme, hediyelik eşya, deri, kuyumculuk ve günlük zorunlu tüketim malzemeleri gibi ticaret alt kollarının ile toptan ticaret alanlarının ilçe merkezi içerisine yayılması söz konusu olacaktır. Bu durumda yapılan projeksiyonda ticaret sektöründe çalışan sayısının yaklaşık olarak 4964 kişiye çıkması ve toplam işgücü içindeki oranının %14.60 olması, inşaat sektöründe çalışan sayısının yaklaşık olarak 1530 kişiye çıkması ve toplam işgücü içindeki oranının % 4.50 olması beklenmektedir.

### Ulaştırma

Gazipaşa havaalanının uluslararası uçuşlara açılmasıyla beraber Avrupa ve Rusya üzerinden Gazipaşa'ya ulaşım süresi oldukça kısalmıştır. Daha önce en yakın havaalanı olan Antalya Atatürk havaalanı ile Gazipaşa'ya 2.5 saatlik bir karayolu ulaşımı ile gelinebileceken, şu anda direkt Gazipaşa'ya ulaşım sağlanabilecek, bu durum ilçenin turistlerce tercih edilmesinde etken olacaktır. Bu sebeple yapılmakta olan planlamanın hedeflerinden birisi de hava ulaşımının daha da güçlendirilmesi olarak belirlenmiştir. Planın hava ulaşımının gelişimine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Turizmin gelişmesine bağlı olarak ilçede yat turizminin de gelişmesi, tur güzergâhlarına dahil edilmesi beklenmektedir. Bu bağlamda ilçede yapılmakta olan yat limanının tur teknelerinin yanaşabileceği şekilde kullanılması da beklenmektedir.

### Toplum Hizmetleri (Eğitim-Sağlık-İdari Kurumlar)

Projeksiyon döneminde artan nüfusun yanı sıra, yaşanacak sosyal ve ekonomik gelişmelere bağlı olarak yerleşme genelindeki eğitim-sağlık ve idari kurum sayısının artması beklenmektedir. Yerleşmede hizmette çeşitlenmeyle beraber sosyal ve kültürel faaliyetler gelişecek, zaten ilçe konumundaki Gazipaşa'da devlet kurumları çoğalacaktır. Bu bağlamda kamu yapılarının faaliyete girmesi ve personel sayısındaki artmayla beraber çalışan sayısı da artacaktır. Bununla birlikte ilçede bulunan yüksekokulun da kapasitesinin artırılarak öğrenci ve öğretmen sayısında artış yaşanacağı öngörülmektedir.

**Tablo 1.** Gazipaşa İlçe Merkezi'nde projeksiyon döneminde çalışan sayılarının sektörlere göre dağılımı

SEKTÖR	KİŞİ	%
TARIM	10138	29.82
TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	4964	14.60
TURİZM(LOKANTA VE OTELLER)	4570	13.44
ULAŞTIRMA	1666	4.90
MALİ KURUMLAR-YARDIMCI İŞ HİZMETLERİ	1360	4.00
TOPLUM HİZMETLERİ(EĞİTİM-SAĞLIK-İDARE)	5712	16.80
KÜÇÜK SANAYİ-MADENCİLİK	2040	6.00
İNŞAAT	1530	4.50
EMEKLİ-RANTİYER	2020	5.94
TOPLAM İŞGÜCÜ	34000	100.00
<b>TOPLAM İŞGÜCÜ/NÜFUS(Aktivasyon Oranı)</b>		<b>% 34.70</b>

## 7.2.KÂHYALAR

Kahyalar'da 3205 olan toplam nüfusun 1522 kişisi (% 47.5'i) faal durumda olup, bunu sırasıyla % 72.92' sini tarımda, % 14.07'sini ticarete (bunun % 1.19 u lokanta ve otellerde çalışanlar oluşturmaktadır), % 3.75'ini ulaşımda,% 3.23' ünü eğitimde, % 3.17' sini inşaatta, % 2.30' unu idari tesislerde, % 0.56' sını da sağlık hizmetleri sektöründe çalışanlar oluşturmaktadır.

Yukarıda yapılan mevcut durum analizlerinde de görüleceğe üzere yerleşme şu anda ağırlıklı olarak tarım yerleşmesi konumundadır. Zaten Kâhyalar kırsal karakterini koruyan bir belde konumundadır.

Planlama dönemi süreci ile birlikte gelişmeleri, sosyo-ekonomik yapıdaki olası dönüşümleri ve bunların ekonomik yaşama yansımaları değerlendirilmiştir. Yapılan bu değerlendirme ve kabullere göre yerleşimde temel sektör tarımdır. Gelecekte de tarım sektörü yerleşim için temel sektör olmaya devam edecektir. Tarım sektöründen sonra ikinci sektör hizmetler sektörü olmaya devam edecektir. Havaalanının açılmasına bağlı olarak hizmetler sektöründe hızlı bir gelişme yaşanacaktır.

Havaalanının faaliyete girmesiyle birlikte beldede turizm yatırımlarında artış olacaktır. Buna bağlı olarak turizm tesislerinde çalışan sayısında artış beklenmektedir. Ayrıca turizme bağlı ticaret alt kollarında da çalışan sayısında hızlı bir artış yaşanacaktır.

Beldede nüfus artışı ile birlikte hizmetler sektöründeki gelişmeye bağlı olarak ticaret alt sektöründeki çalışan sayısında artış olacaktır. Ticarete özellikle günlük ihtiyaçlara dönük ticaret ve gıda tüketimine yönelik ticari birimlerde artış gözlenecektir.

Yerleşimde sanayi tesisi bulunmadığından dolayı sanayi sektörü gelişme göstermemektedir.

Yerleşimde yeni imara açılacak alanlarla birlikte, artan nüfusa da bağlı olarak kamunun hizmet alanı genişleyecek ve ihtiyaçlar dahilinde kamu hizmetlerinde çalışan sayısında artış olacaktır.

Artan nüfusa bağlı olarak yerleşimde bulunan sağlık tesisleri gelecekte yetersiz kalacak ve yeni sağlık tesislerinin kurulması ile sektörde çalışan sayısı artacaktır.

Yerleşimde artan nüfusa bağlı olarak mevcut eğitim tesislerinin kapasitesi artacak ve yeni eğitim tesisleri(ortaöğretim tesisi) kurulacaktır. Yeni kurulan tesisler ile mevcut eğitim tesislerinde çalışan sayılarının artması sonucu eğitim sektöründe çalışan sayıları artacaktır.

Yerleşimde ulusal ve uluslar arası ulaşım hizmet edecek şekilde tasarlanan havaalanının tam kapasiteyle faaliyete girmesiyle birlikte doğacak ulaşım talebinden dolayı ulaşım sektöründe çalışan sayısında hızlı bir artış olacaktır.

Havaalanının hizmete açılmasına bağlı olarak bölgede hızlı bir ikinci konut talebi oluşacak buna bağlı olarak da inşaat sektöründe çalışan sayısında artış yaşanacaktır.

Bununla birlikte beldede özellikle yabancı ve emekli kesimin de 2.konut olarak tercih edebileceği yerleşimde emekli-rantiyer işgücü de oluşacağı düşünülmektedir.

Yapılan analiz ve hesaplamalar doğrultusunda belde genelinde toplam çalışan sayısının yaklaşık 6705 kişiye çıkması beklenmektedir. Bu bağlamda yerleşimde çalışan nüfusun toplam nüfus içindeki oranı (aktivasyon oranı) %44.70 olarak hesaplanmıştır.

**Tablo 2.** Kahyalar'da Projeksiyon Döneminde Çalışan Sayılarının Sektörlere Göre Dağılımı

<b>SEKTÖR</b>	<b>KİŞİ</b>	<b>%</b>
TARIM	2461	36.70
TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	1850	27.60
TURİZM(LOKANTA VE OTELLER)	201	3.00
ULAŞTIRMA	972	14.50
TOPLUM HİZMETLERİ(EĞİTİM-SAĞLIK-İDARE)	617	9.20
İNŞAAT	530	7.90
EMEKLİ-RANTİYER	74	1.10
TOPLAM İŞGÜCÜ	6705	100.00
<b>TOPLAM İŞGÜCÜ/NÜFUS(Aktivasyon Oranı)</b>		<b>% 44.70</b>

## **8. PLAN KARARLARI (GAZİPAŞA)**

### **8.1.KENTSEL YERLEŞME ALANLARI**

Bu alanlar planda kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanları olarak plan kararı getirilmiş alanları kapsamaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde 141 ha yüksek yoğun ve 443 ha orta yoğun olmak üzere toplam 584 hektar kentsel yerleşik alanı, 40 ha yüksek yoğun, 402 ha orta yoğun, 351 ha az yoğun, 288 ha çok az yoğun olmak üzere toplam 1081 ha kentsel gelişme alanı önerilmektedir. Bu alanlara koruma amaçlı imar planı içerisinde yer alan konut alanları da dahil edilmiştir.

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde belediyece gerek kent bütününe dönük, gerekse bölgesel olarak onaylanmış yaklaşık 2400 hektar büyüklüğünde planlı alan bulunmaktadır. Bunun dışında ilgili kurum görüşleri alınarak onaylanmış yaklaşık 33 hektar büyüklüğünde de mevzii imar planları bulunmaktadır. Önceden planı bulunan kentsel alanlarda yaklaşık 646.19 ha çeşitli yoğunluklarda konut alanı, 403.11 ha min. ifraz koşulu 1000 m<sup>2</sup> olan düşük yoğunluklu konut alanları (K lejantına sahip), 281.91 ha da min. ifraz koşulu 2000 m<sup>2</sup> olan düşük yoğunluklu konut alanları (T lejantına sahip) bulunmaktadır. T lejantına sahip düşük yoğunluklu konut alanlarının büyük bir kısmı DSİ sulama sahası içerisinde kaldığından ve de 1/100.000 ölçekli ÇDP planında tarım alanı olarak planlandığından bu alanların büyük bir kısmı 1/25000 ölçekli ÇDP' nda da tarım alanları olarak yerleşime kapatılmıştır. Bunun yanı sıra Orman Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşü de plana aktarıldığında mevcut planda yer alan bazı konut alanları orman ve 2B vasıflı alanlar olarak yerleşime kapatılmıştır. Geriye kalan mevcut konut alanları önceden mevzuata uygun olarak planlandığı ve kısmen imar uygulamaları da tamamlanmış olduğu için ve de 1/100.000 ölçekli plan ile uyumlu olduğundan (ölçeği gereği kısmi uyumsuzluklar da olsa) önceden onaylı kentsel yerleşik ve gelişme alanları geçerli sayılmaktadır.

Önceden planı bulunan bu bölgelerde onaylı planlarda belirlenmiş konut alanlarında alt ölçekli planlara geçildiğinde Koru sırtlarında bulunan ve deniz gören yamaçlarda bulunan belirli bir bölge düşük yoğunluklu tercihli kullanım alanı olarak planlanması öngörülmektedir. Bu alanlardaki yapılanma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Bu durumda yazlık nüfusu ile birlikte belediye projeksiyon nüfusu da esas alındığında, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanları olarak belirlenen alanlarda yaşayacak nüfus yaklaşık 97400 kişi, mevzii imar planlı alanlarda yaşayacak 600 kişi ile birlikte toplam 98.000 kişi olarak gerçekleşecektir.

#### **8.1.1. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR**

1/25.000 ölçekli planda mevcut yapılaşmalar ve eski planlar da dikkate alınarak kentsel yerleşik alanlarında orta ve yüksek yoğun olmak üzere iki farklı yoğunluk öngörülmüştür.

Yüksek yoğun kentsel yerleşik alanlar karayolunun doğusunda ticaretin yoğun olarak yer aldığı Gazipaşa kent merkezinin bulunduğu alanlar ile karayolunun batısında Denizyolu üzerindeki alanları kapsamaktadır. Orta yoğun kentsel yerleşik alanlar karayolunun doğusunda yüksek yoğun yerleşik alan lekesi içinde kalan kent merkezinin yakın çeperindeki alanları, karayolunun batısında da daha çok hastane ve çevresi ile Hacımusa çayının kuzeyindeki bölgeyi kapsamaktadır.

Bu bölgelerde plan kararları ve nüfus projeksiyonu sonucu yüksek yoğun olarak belirlenen bölgelerde brüt yoğunluk 170 kişi/ha, orta yoğun olarak belirlenen bölgelerde brüt yoğunluk 85 kişi/ha olarak önerilmiştir. Bu durumda 584 ha büyüklüğünde kentsel yerleşik alanlarında yaklaşık 50.400 kişinin yaşaması beklenmektedir.

#### **8.1.2. KENTSEL GELİŞME ALANLARI**

Planlama alanı sınırları içerisinde kentsel gelişme alanlarında da çok az, az, orta ve yüksek yoğun olmak üzere dört farklı yoğunluk öngörülmüştür.

Yüksek yoğun kentsel gelişme alanları karayolu çevresindeki alanları, orta yoğun kentsel gelişme alanları karayolunun batısında Karadağ'ın doğusunda kalan yapılaşmamış alanlar ile karayolunun doğusunda Korubaşı'na yakın konumda olan yapılaşmamış alanları kapsamaktadır. Hacımusa çayının güneyinde de Kuru yoluna ve Fidanlık yoluna cepheli alanlarda da orta yoğunluklu gelişme konut alanları önerilmektedir. Düşük yoğunluklu kentsel gelişme alanları genel olarak Kuru bölgesindeki deniz gören yamaçları ve Karadağ'ın kuzeyindeki sit alanı içinde kalan gelişme konut alanlarını kapsamaktadır. Çok az yoğun kentsel gelişme alanları ise Kuru ile karayolu arasında kalan Ekmel ve Bakılar mahallesindeki yapılaşmamış alanlar ile Kuru'da sulama sahası olarak görünen ancak alt ölçekli planı bulunan ve az yoğun gelişme alanları ile çevrelenen alanı kapsamaktadır.

Bu bölgelerde plan kararları ve nüfus projeksiyonu sonucu yüksek yoğun olarak belirlenen bölgelerde brüt yoğunluk 150 kişi/ha, orta yoğun olarak belirlenen bölgelerde brüt yoğunluk 75 kişi/ha, az yoğun olarak belirlenen bölgelerde ise 45 kişi/ha, çok az yoğun olarak belirlenen bölgelerde brüt yoğunluk 25 kişi/ha olarak önerilmiştir. Bu durumda 1081 ha büyüklüğünde kentsel gelişme alanlarında yaklaşık 47.000 kişinin yaşaması beklenmektedir.

Gazipaşa mücavir saha içerisinde ayrıca ilgili mevzuatlara uygun olarak onaylanmış konut amaçlı yaklaşık 25 ha, turizm amaçlı yaklaşık 6 ha, akaryakıt amaçlı yaklaşık 2 ha, iki ayrı bölgede zeytinyağı üretim tesisi olarak yaklaşık 1.50 ha mevzii imar planı sahası bulunmaktadır. Ölçeği gereği gösterilemeyen bu alanlar 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında tarım alanları içerisinde kalmaktadır. Ancak 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planının yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış olan bu mevzii planlar geçerlidir.

Kentsel yerleşik ve gelişme alanları içerisindeki yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belediyesince belirlenecektir.

**Tablo 3: Gazipaşa Planlama Alanı Brüt Yoğunluk Hesapları**

Fonksiyon Adı	Alan (Ha.)	Brüt Yoğunluk (ort)
Yüksek yoğun kentsel yerleşik alanlar	141	170 kişi/ha
Orta yoğun kentsel yerleşik alanlar	443	85 kişi/ha
Yüksek yoğun kentsel gelişme alanları	40	150 kişi/ha
Orta yoğun kentsel gelişme alanları	402	75 kişi/ha
Az yoğun kentsel gelişme alanları	351	45 kişi/ha
Çok az yoğun kentsel gelişme alanları	288	25 kişi/ha
<b>Toplam</b>	<b>1665 ha</b>	<b>-</b>

## 8.2. TURİZM TESİS ALANLARI

Gazipaşa Belediye sınırları içerisinde güneyde Selinti burnundan başlayarak kuzeyde Bıçkıcı Manastırına kadar devam eden sahil boyu, 13 Eylül 1989 tarih ve 20281 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurul kararıyla (89/14499) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan edilmiştir. Yaklaşık 269 hektar büyüklüğündeki bu alanın 28 Haziran 2007 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan alt ölçekli planları (1/5000 ve 1/1000) bulunmaktadır ve bu bölgede sözkonusu bu plan kararları geçerlidir. 1/25.000 ölçekli ÇDP'nde Turizm Gelişim Bölgesi içerisinde yaklaşık 117.29 ha büyüklüğünde Turizm Tesis Alanı önerilmiştir. Ayrıca 6 ha büyüklüğünde Turizm Tesis Alanı da mevzii olarak onaylanmış Güneyköy yerleşik alan hudutları içerisinde bulunmaktadır ancak bu alan tarımsal niteliği korunacak alanlar içerisinde kalmış, plan hükümlerinde alt ölçekli mevzii planların geçerli olduğu belirtilmiştir.

Bu alanlarda 4957/2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

### **8.3.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI**

Planlama alanı içerisinde yaklaşık 24.43 ha'lık günübirlik tesis alanı bulunmaktadır. Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılamaz. Bu alanlarda yalnızca günübirlik kullanıma dönük; Lokanta, Gazino, Çay Bahçesi, Plaj Kabini v.b. gibi tesisler yapılabilir.

Günübirlik tesis alanı olarak planlanan alanlar alt ölçekli planı bulunan ve Turizm Bölgesi içinde kalan, genelde sahil bendinin ikinci 50 m'sinde kalan alanları kapsamaktadır.

### **8.4.TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR**

Gazipaşa Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yaklaşık 4635.60 hektar büyüklüğünde alan tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlanmıştır.

Alt ölçekli planlarda T lejantı ile simgeleştirilen düşük yoğunluklu konut alanlarından Karadağ kenarında kalan bölgeler, Beyobası'nda karayolunun doğusunda kalan alanlar ve Koru'nun ova kısımlarında kalan bölgelerde tarım yapıldığından ve büyük bir kısmı sulama sahası içinde kaldığından bu alanlar tarımsal nitelikli alanlar olarak planlanmıştır.

Gazipaşa Mücavir alan sınırları içerisinde 9 adet kırsal yerleşme alanı olan Aydıncık, Beyobası, Korubaşı, Hasdere, Çobanlar, Macarköy, Beyrebucak, Muzkent ve Güneyköy' de tarımsal nitelikli alanlar olarak gösterilmiştir. Bununla birlikte ölçeği gereği gösterilemeyen mera alanları ve onaylı planı bulunan mevzii planlar da tarımsal nitelikli alanlar içinde kalmıştır.

Bu alanlar içerisinde marjinal tarım arazileri, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve örtüaltı tarım arazileri yer alabilir. Tarım alanlarında 15.12.2005 tarih ve 26024 sayılı resmi gazetede yayınlanan 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun ve bu Kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

### **8.5.ORMAN ALANLARI VE 2B VASIFLI ORMAN VASFINI YİTİRMİŞ ALANLAR**

Orman alanları, 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. Planlama alanı sınırları içerisinde mülga Çevre ve Orman İl Müdürlüğü'nden alınan görüşler doğrultusunda yaklaşık 1862.53 hektar büyüklüğünde alan orman alanı olarak planlanmıştır. Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'ne tahsisi yapılan alanların olması durumunda, bu 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.

Orman vasfını yitirmiş alanlar, 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2.maddesinin (b) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmış alanlardır. Mülga Çevre ve Orman İl Müdürlüğü'nden alınan görüşler doğrultusunda, planlama alanı sınırları içerisinde 267.90 hektar büyüklüğünde alan orman vasfını yitirmiş alan olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda, hukuki anlamda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre Orman Genel Müdürlüğü'nün görüşü öncelikli olmak üzere, plan yapımına dair görüş alınan ilgili tüm kamu ve kuruluşların görüşlerinin alınması kaydıyla, bu planda belirlenen projeksiyon nüfusu, emsal ve yoğunluk değerleri aşılmadan çevre düzeni planı değişikliği yapılmasızın alt ölçekte planlar yapılabilir.

### **8.6.ÜNİVERSİTE ALANI**

Planlama alanı içerisinde Hacımusa çayının kenarında bulunan mevcut meslek yüksek okulunun bulunduğu alanda bölge geneline hitap edecek nitelikte eğitim ve öğretim tesislerinin yer alabileceği yaklaşık 2.43 hektar büyüklüğünde üniversite alanı planlanmıştır.

Bu alan içerisinde üniversite ve yüksek öğrenim kurumlarının eğitim ve öğretim ve barınma tesisleri, sosyal ve idari kullanımlar ile teknopark ve teknoloji gelişme merkezleri yer alabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

### **8.7.BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR**

Bu alanlar, halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen, gününbirlik 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.

Bu kapsamda planlama alanı içerisinde bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak kullanım ve yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenmek üzere yukarıda bahsedildiği şekilde kullanım çeşitliliği getirilebilen yaklaşık 28.69 hektar büyüklüğünde alan büyük kentsel yeşil alanlar olarak planlanmıştır. Bu alanlar daha çok deniz veya dere kenarlarında yer almaktadır.

### **8.8. BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI**

Bu alanlar önemi ve büyüklüklerine göre planlama alanı içerisinde 3.92 hektarlık kamu alanlarını kapsamakta olup, bu alanlar kentsel gerekliliğin bir parçası olan alanlardandır.

Çöürüş çayı ile karayolunun kesiştiği bölgede Hayvan Barınağı amaçlı belediye hizmet alanı olarak yer alan tesis 1/25.000 ölçekli planda büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanı olarak gösterilmiştir. Ölçeği gereği gösterilemeyen diğer kamu kurumları kentsel yerleşme alanları içinde yer alacaktır.

### **8.9. KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANLARI**

Planlama alanı içerisinde üniversite alanının hemen batısında mevcut olan 5.60 ha büyüklüğünde bir alan ve koruma planları içerisinde arıtma tesisinin hemen karşısında 2.7 ha büyüklüğünde bir alan spor tesis alanı olarak planlanmıştır. Bu alanlarda açık ve kapalı tesis kompleksleri yer alabilir. Bu alanda alt ölçekli planlardaki yapılanma koşulları geçerli olacaktır.

### **8.10. ATIKSU ARITMA TESİSİ VE KATI ATIK DÜZENLİ DEPOLAMA TESİSLERİ ALANI**

Planlama alanı içerisinde mevcut arıtma tesisinin bulunduğu alan 5.76 ha büyüklüğünde Atıksu Arıtma Tesis Alanı olarak, Korudağı'nın güneyinde mevcut çöp depolama tesisinin bulunduğu alan da 4.70 ha büyüklüğünde Katı Atık Düzenli Depolama Tesisleri Alanı olarak planlanmıştır. Bu alanlarda mevcut alt ölçekli yapılanma koşulları geçerlidir.

### **8.11.ULAŞIM**

#### **8.11.1.KARAYOLLARI**

Yerleşmenin içinden D-400 Alanya-Mersin devlet karayolu geçmektedir. Gazipaşa belediye ve mücavir sahası içerisinde 50 m genişliğinde yaklaşık 25 km uzunluğunda yer alan karayolu 147.70 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.

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.

#### **8.11.2.HAVAALANI**

Gazipaşa Belediye sınırının kuzeyinde ve Kâhyalar Belediye sınırları ile birleştiği bölgede yer alan Gazipaşa Havaalanı ve mania planı, hazırlanan ÇDP' nda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü

doğrultusunda plana aktarılmıştır. Havaalanının Gazipaşa Belediye sınırları içerisinde kalan kamulaştırma sınırları toplamı 32.40 hektardır.

### **8.11.3.YAT LİMANLARI**

Hacımusca çayının denize döküldüğü bölgede yer alan 8 ha büyüklüğündeki yat limanı alanı mevcut turizm bölgesindeki koruma planı içerisinde yer almakta olup, inşaatı halen devam etmektedir. Yat limanının hayata geçmesi ile Gazipaşa'da ulaşılabilirlik, turizm, istihdam, ekonomi gibi alanlarda büyük gelişme beklenmektedir.

Bu alanlarda 3621 sayılı "Kıyı Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri, 4957/2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Yat Turizmi Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

### **8.12.KÜÇÜK SANAYİ ALANI**

Planlama alanı içerisinde karayolunun kenarında yer alan mevcut küçük sanayi sitesi 8.47 ha büyüklüğünde "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır. Bu alanda onaylı alt ölçekli imar planı koşulları geçerlidir.

### **8.13. DEPOLAMA ALANI**

Macar'da karayoluna yakın bir konumda mevcut alt ölçekli planlarda belediye hizmet alanı olarak planlanmış, toplam 16.50 ha büyüklüğündeki alan "Depolama Alanı" olarak planlanmıştır. Gazipaşa'da tarımsal ürünlerin depolanabileceği, paketleme vb. işlemlerin yapılabileceği tesis ve alanlara oldukça ihtiyaç vardır. Bu sebeple kurum görüşlerinde de tarım arazisi ya da sulama sahasında kalmayan sözkonusu bölgede 1/25.000 ölçekli planda bu fonksiyona yer verilmiştir.

### **8.14.ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR**

#### **8.14.1.SİT ALANLARI**

Bu alanlar 2863 Sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" hükümlerine tabi alanlardır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan kararlarla Arkeolojik Sit, Doğal Sit Alanları ve Tabiat Varlığı Koruma Alanları oluşturulmuştur. Planlama alanı sınırları içerisinde yaklaşık 271.77 hektar arkeolojik sit alanı, 525.51 hektar doğal sit alanı bulunmaktadır. Bu alanlardan kentsel sit ve arkeolojik sit alanları 2863 Sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" hükümlerine tabi alanlardır. 17.08.2011 tarih ve 28028 sayılı resmi gazetede yayınlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri hakkında kanun Hükmündeki kararname ile doğal sit alanları bakanlık bünyesinde yer alan Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü yetkisine dahil olmuştur.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 03.01.2012 tarih ve 0081 sayılı yazısında Gazipaşa 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılması planlanan alan içerisinde arkeolojik sit alanları olarak;

- 1- I-III. Derece Arkeolojik Sit alanı olarak tescilli Selinus Antik Kenti,
- 2- Bıçkıcı Manastırı Arkeolojik Sit Alanı
- 3-Güneyköy'de bulunan I.-III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli Antiochis Ad Craquum Antik Kenti,
- 4- Macar Köyünde bulunan I.Derece Arkeolojik Sit alanı olarak tescilli Antik Cestrus Kenti,
- 5- Kıcık Köyü, Asar Konağında bulunan I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli Nepalis Antik Kenti,
- 6- Ekmel Mahallesi, Ömerbükü Mevkiinde yer alan ve I.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli Tümülüs,
- 7- Macar Köyü, Alacadağ Mevkiinde yer alan I.Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Ören Yeri,



8- Kuru Mahallesi, Selinti Burnu Alıçlıkaya'da bulunan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli yapı kalıntısı ve antik taş ocağı, bulunmaktadır.

1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında Gazipaşa belediye ve mücavir saha içerisinde orman ve 2b alanları dışında kalan kısımlarında toplamda 76.61 ha I.derece, 13.03 ha II.derece, 68.81 ha büyüklüğünde III.derece arkeolojik sit alanı plana işlenmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 29 Şubat 2012 tarih 6864 sayılı yazısında Gazipaşa 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılması planlanan alan içerisinde doğal sit alanları ve Beyrebucak Köyü sınırları içerisindeki Tabiat Varlığı Koruma Alanı bulunduğu belirtilmiştir. Bunlar;

1- Syedra Aşağı Şehri I.Derece Arkeolojik Sit alanından başlayarak, nesli tükenme tehlikesi altında bulunan hayvan türlerinden biri olan Deniz Kaplumbağalarının yuvalama yoğunluğuna sahip, Demirtaş Kumsalını da içine alan ve Demirtaş kumsalından başlayarak Kâhyalar Beldesi kumsalına kadar uzanan, Alanya-Gazipaşa kıyı bandının bulunduğu I.Derece Doğal Sit Alanı,

2- Alanya-Gazipaşa kıyı bandında korunabilmiş nitelikli tarım alanlarından olan Kâhyalar kumsalından karayoluna uzanan kesimde, doğal yapının korunarak kontrollü yapılaşmanın sağlanması amacıyla belirlenen III. Derece Doğal Sit Alanı,

3-Gazipaşa Kuzey sahili olarak bilinen ve Bıçkıcı Manastırı Arkeolojik Sit Alanı ile Selinus Antik Kenti Arkeolojik Sit Alanı arasındaki kıyı III. Derece Doğal Sit Alanı,

4- Gazipaşa Çiftlik Plajı olarak bilinen ve Kaplumbağa Üreme alanı olan bölge II. Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenmiştir.

Ayrıca Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.04.2010/4051 sayılı kararı ile tespit edilen;

1-Beyrebucak köyü sınırları içinde kalan Yalan Dünya Mağarası Tabiat Varlığı Koruma Alanı bulunmaktadır.

### **8.14.2.KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM ALT BÖLGESİ**

Gazipaşa İlçe sınırları içerisinde güneyde Selinti burnundan başlayarak kuzeyde Bıçkıcı Manastırına kadar devam eden sahil boyu, 13 Eylül 1989 tarih ve 20281 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurul kararıyla (89/14499) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan edilmiştir. Yaklaşık 269 Ha büyüklüğündeki bu alanın 28 Haziran 2007 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan alt ölçekli planları (1/5000 ve 1/1000) bulunmaktadır ve bu planlar geçerli olacaktır.

### **8.14.3. DENİZ KAPLUMBAĞALARI KORUMA ALANLARI**

Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2012 tarih 4952 sayılı yazısında Çevre Düzeni Planının yapıldığı alanda, bilimsel çalışmalarla belirlenmiş olan ülkemizdeki 20 önemli Deniz Kamlumbağası Yuvalama Alanından biri olan Gazipaşa kumsalının bulunduğu ve bu alanlarda 2009/10 sayılı Deniz Kamlumbağalarının Korunması Konulu Genelge ve eklerinde yer alan "Deniz Kamlumbağaları Yuvalama Alanları Koruma-Kullanma Koşulları"na uyulması gerekli olduğu belirtilmektedir.

## **9. PLAN KARARLARI (KAHYALAR)**

### **9.1.KENTSEL YERLEŞME ALANLARI**

Bu alanlar planda kentsel yerleşik ve kentsel geleiŐme alanları olarak plan kararı getirilmiş alanları kapsamaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde 16 ha yüksek yoğun, 36 ha orta yoğun, 138 ha az yoğun olmak üzere toplam 190 hektar kentsel yerleşik alan, 6 ha yüksek yoğun, 29 ha orta yoğun, 95 ha az yoğun olmak üzere toplam 130 ha kentsel geleiŐme alanı önerilmektedir. Bu alanlara koruma amaçlı imar planı içerisinde yer alan konut alanları da dahil edilmiştir.

Kahyalar Belediyesi sınırları içerisinde 1995 yılında belediyece onaylanmış 326.80 ha büyüklüğünde planlı alan bulunmaktadır. Bu alanın sahil bandında kalan bölümü sit alanı ilan edildiğinden yaklaşık 148.80 ha'ı 2001 yılında Koruma AmaÇlı İmar planı olarak Koruma Kurulu ve belediyesince tekrar onaylanmıştır. Bunun dışında 2010 yılında İller Bankasınca yaptırılan ve 664.16 ha büyüklüğünde bir bölgeyi kapsayan ancak Antalya 2.İdare Mahkemesinin 2011/1364 sayılı kararıyla 1/25.000 ölçekli evre Düzeni Planı olmadığı gerekçesiyle iptal edilen bir planlı alan daha bulunmaktadır. Bu plan incelediğinde 1/100.000 ölçekli evre Düzeni Planı ile 2010 yılı plan kararlarının birbirleriyle uyumlu olduğu görülmektedir.

Bu sebeple kentsel yerleşme alanlarının belirlenmesinde 1/100.000 ölçekli evre düzeni planı kararlarıyla uyumlu olan ve 2010 yılında ilgili kurum görüşlerine uygun olarak yapılan plan kararları kıstas alınmıştır.

Delice deresi ile kuzeyde orman alanları arasında kalan alan ile kuzeyde orman alanları, doğuda karayolu, batıda deniz ve güneyde Bıçkıcı deresi arasında kalan alanlar kentsel yerleşme alanları olarak önerilmiştir.

Bu bölgelerde yapılanma koşulları olarak yine 2010 yılı imar planında belirtilen alt ölçekli plan koşulları geçerli olacaktır. Yalnızca Koruma AmaÇlı İmar Planında tercihli kullanım alanları olarak planlanmış alanlar sahil bölümünde yer aldığından bu alanlar turizm tesis alanları olarak planlanmıştır. Bu sebeple koruma planında bu amaca yönelik revizyona gidilmesi düşünülmektedir.

Yazlık nüfusu ile birlikte belediye projeksiyon nüfusu da esas alındığında, 1/25.000 ölçekli evre düzeni planında kentsel yerleşme ve geleiŐme alanları olarak belirlenen alanlarda yaşayacak nüfus yaklaşık 15.000 kişi olarak geekleŐecektir.

#### **9.1.1. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR**

1/25.000 lekli planda mevcut yapılaşmalar ve var olan planlar da dikkate alınarak kentsel yerleşme alanlarında az, orta ve yüksek yoğun olmak üzere üç farklı yoğunluk öngörülmüştür.

Yüksek yoğunluklu kentsel yerleşik alanlar eski ve yeni karayolunun kenarındaki meskun sahaları, orta yoğunluklu kentsel yerleşik alanlar karayolunun bir gerisindeki meskun sahaları, düşük yoğunluklu kentsel yerleşik alanlar ise daha çok orman alanları ile Delice ayı arasında kalan orta yoğunluklu kentsel yerleşik alan lekesine çeper olan alanları kapsamaktadır. Bu bölgelerde plan kararları ve nüfus projeksiyonu sonucu yüksek yoğun olarak belirlenen bölgelerde ortalama brüt yoğunluk 145kişi/ha, orta yoğun olarak belirlenen bölgelerde brüt yoğunluk 85 kişi/ha, az yoğun olarak belirlenen bölgelerde ise 45 kişi/ha olarak önerilmiştir. Bu durumda 190 ha büyüklüğünde kentsel yerleşme alanlarında yaklaşık 10.700 kişinin yaşaması beklenmektedir.

#### **9.1.2. KENTSEL GELİŞME ALANLARI**

Planlama alanı sınırları içerisinde kentsel geleiŐme alanlarında da az, orta ve yüksek yoğun olmak üzere dört farklı yoğunluk öngörülmüştür.

Yüksek yoğunluklu kentsel geleiŐme alanları karayolu kenarında ve havaalanı yakınında kalan daha çok ticaret ve konut dışı kentsel çalışma alanlarının içinde yer aldığı bölgeyi, orta yoğunluklu kentsel geleiŐme alanları da yine havaalanının güneyindeki iki ayrı bölgeyi, düşük yoğunluklu kentsel geleiŐme alanları ise Delice ayının kenarındaki yapılaşmamış alanları kapsamaktadır.

Bu bölgelerde plan kararları ve nüfus projeksiyonu sonucu yüksek yoğun olarak belirlenen bölgelerde brüt yoğunluk 125 kişi/ha, orta yoğun olarak belirlenen bölgelerde ortalama brüt yoğunluk 75 kişi/ha, az yoğun olarak belirlenen bölgelerde ise 40 kişi/ha olarak önerilmiştir. Bu durumda 130 ha büyüklüğünde kentsel gelişme alanlarında yaklaşık 4300 kişinin yaşaması beklenmektedir.

Kentsel yerleşik ve gelişme alanları içerisindeki yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belediyesince belirlenecektir.

**Tablo 5:** Kâhyalar Planlama Alanı Brüt yoğunluk hesapları

Fonksiyon Adı	Alan (Ha.)	Brüt Yoğunluk(ort)
Yüksek yoğun kentsel yerleşik alanlar	16	145 kişi/ha
Orta yoğun kentsel yerleşik alanlar	36	85 kişi/ha
Az yoğun kentsel yerleşik alanlar	138	45 kişi/ha
Yüksek yoğun kentsel gelişme alanları	6	125 kişi/ha
Orta yoğun kentsel gelişme alanları	29	75 kişi/ha
Az yoğun kentsel gelişme alanları	95	40 kişi/ha
<b>Toplam</b>	<b>320 ha</b>	<b>-</b>

## 9.2. TURİZM TESİS ALANLARI

Kâhyalar Belediyesi'nde toplam 49.57 ha büyüklüğünde ayrılan turizm tesis alanlarının büyük çoğunluğunu sahil bandında Koruma Amaçlı İmar Planı içerisinde Turizm Tesis Alanları oluşturmaktadır.

Bu alanlarda 4957/2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

## 9.3.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

Planlama alanı içerisinde toplam 8.61 ha'lık günübirlik tesis alanı bulunmaktadır. Bunun büyük bir bölümünü Koruma Amaçlı imar planında sahil bandının ikinci 50 m'sinde kalan günübirlik tesis alanı olarak önerilen alanlar oluşturmaktadır.

Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılamaz, yalnızca günübirlik kullanıma dönük; Lokanta, Gazino, Çay bahçesi, Plaj Kabini v.b. gibi tesisler yapılabilir.

## 9.4.TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR

Kahyalar Belediye sınırları içerisinde yaklaşık 298.57 ha büyüklüğündeki alan tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlanmıştır. Bu alanlar daha çok Delice Çayı ile Havaalanı arasında kalan alanlar ile kuzeyde orman ile yerleşme alanları arasında kalan bölgede yer almaktadır. Tarım alanlarında 15.12.2005 tarih ve 26024 sayılı resmi gazetede yayınlanan 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun ve bu Kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

## 9.5.ORMAN ALANLARI VE 2B VASIFLI ORMAN VASFINI YİTİRMİŞ ALANLAR

Orman alanları, 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. Planlama alanı sınırları içerisinde mülga Çevre ve Orman İl Müdürlüğü'nden alınan görüşler doğrultusunda yaklaşık 580.05 hektar büyüklüğünde alan orman alanı olarak planlanmıştır. Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'ne tahsis yapılan alanların olması durumunda, bu 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.

Ormandan tahsisli alanda olduğu bilinen ve havaalanının hemen kuzeyinde bulunan Yatılı İlköğretim Bölge Okulu, Asarcık İlköğretim Bölge Okulu, Askeri Alanlar ile TEİAŞ trafo merkezi mülga Çevre ve Orman İl Müdürlüğü'nden alınan görüşlerde de orman dışında bırakıldığı için bu alanlar da tahsis amacına uygun olarak planlanmıştır.

Orman vasfını yitirmiş alanlar, 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2.maddesinin (b) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmış alanlardır. Mülga Çevre Ve Orman İl Müdürlüğü'nden alınan görüşler doğrultusunda, planlama alanı sınırları içerisinde 254.04 hektar büyüklüğünde alan orman vasfını yitirmiş alan olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda, hukuki anlamda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre Orman Genel Müdürlüğü'nün görüşü öncelikli olmak üzere, plan yapımına dair görüş alınan ilgili tüm kamu ve kuruluşların görüşlerinin alınması kaydıyla, bu planda belirlenen projeksiyon nüfusu, emsal ve yoğunluk değerleri aşılmadan çevre düzenin planı değişikliği yapılmasızın alt ölçekte planlar yapılabilir.

## **9.6.BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR**

Bu 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

Bu kapsamda planlama alanı içerisinde bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak kullanım ve yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenmek üzere yukarıda bahsedildiği şekilde kullanım çeşitliliği getirilebilen yaklaşık 11.46 hektar büyüklüğünde alan rekreatif amaçlı kentsel yeşil alanlar olarak planlanmıştır. Bu alanlar daha çok birinci 50 m içerisinde kalan sahil bandında ve Delice Çayı kenarında yer almaktadır.

## **9.7. BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI**

Belediyeden alınan bilgiler ışığında, havaalanının kuzeyinde bulunan bölgede mülga Orman Bakanlığı'nın 20.03.1998 tarih ve Kdm0507-105/181 sayılı olurları ile, Milli Eğitim Bakanlığı'na 1318 numaralı parsel içerisinde 10 hektar alanın eğitim alanı olarak tahsis edildiği öğrenilmiştir. Zaten bu alan ÇDP için alınan kurum görüşünde de orman alanı olarak gözükmemektedir. Bu alan içerisinde bulunan mevcut Asarcık İlköğretim Okulu ve belediye tarafından onanmış olan mevzii imar planı kararları doğrultusunda yatılı ilköğretim bölge okulu olarak planlanmış olan bölge, hazırlanan 1/25.000 ölçekli ÇDP'nda 11.29 ha büyüklüğünde büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanı olarak planlanmıştır.

## **9.8.ULAŞIM**

### **9.8.1.KARAYOLLARI**

Yerleşmenin içinden D-400 Alanya-Mersin devlet karayolu geçmektedir. Günümüzde sahil tarafından geçen eski karayolu güzergahı yerine artık orman alanlarının içinden geçen yeni güzergah kullanılmaktadır. Yeni güzergahın yaklaşık 4.4 km uzunluğundaki bölümü kentin içinden geçmektedir. Kahyalar planlama alanı içinde 2.derece yol olarak kabul edilen ve alt ölçekli planlı alanlarda ayrılan eski karayolu ve yeni karayolu 42.03 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.

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.

### **9.8.2.HAVAALANI**

Kahyalar'ın güneyinde yer alan Gazipaşa Havaalanı ve mania planı hazırlanan ÇDP' nda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda plana aktarılmıştır. Havaalanının Kahyalar Belde sınırları içerisinde kalan kamulaştırma sınırları toplamı 73.37 hektardır.

## 9.9.ASKERİ ALANLAR

Ormandan tahsisli alan olarak belediyesinden bilgi alınan ancak orman görüşünde orman dışı alan olarak tespit edilen ve havaalanının hemen kuzeyinde büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanı yanında 8.18 ha büyüklüğünde bir alan "Askeri Alan" olarak ayrılmıştır.

## 9.10.ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

### 9.10.1.SİT ALANLARI

Bu alanlar 2863 Sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" hükümlerine tabi alanlardır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan kararlarla Arkeolojik Sit, Doğal Sit Alanları ve Tabiat Varlığı Koruma Alanları oluşturulmuştur. Kahyalar planlama alanı sınırları içerisinde yaklaşık 6.73 hektar arkeolojik sit alanı, 300.06 hektar doğal sit alanı planlanmıştır. Bu alanlardan kentsel sit ve arkeolojik sit alanları 2863 Sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" hükümlerine tabi alanlardır. 17.08.2011 tarih ve 28028 sayılı resmi gazetede yayınlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri hakkında kanun Hükmündeki kararname ile doğal sit alanları bakanlık bünyesinde yer alan Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü yetkisine dahil olmuştur.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 03.01.2012 tarih ve 0081 sayılı yazısında Kahyalar 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılması planlanan alan içerisinde arkeolojik sit alanları olarak;

- 1- Halillimanı Mevkiinde bulunan I.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli yapı kalıntıları,
  - 2-Kâhyalar Beldesi, Değirmenciözü Mahallesi, Kâhyalar Dikmeni Tepesinde bulunan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli yapı kalıntıları,
  - 3-Kâhyalar Beldesi, Asarak Mahallesi, Kaletepe üzerinde bulunan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli yapı kalıntıları,
- bulunduğu tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 29 Şubat 2012 tarih 6864 sayılı yazısında Gazipaşa-Kâhyalar 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılması planlanan alan içerisinde Kahyalar' da doğal sit alanı bulunduğunu belirtmiştir. Bu;Alanya-Gazipaşa kıyı bandında korunabilmiş nitelikli tarım alanlarından olan Kâhyalar kumsalından karayoluna uzanan kesimde, doğal yapının korunarak kontrollü yapılaşmanın sağlanması amacıyla belirlenen III. Derece Doğal Sit Alanıdır.

# KÂHYALAR VE GAZİPAŞA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

## “PLAN HÜKÜMLERİ”

### 10.TANIMLAR

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

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

**10.3. Depolama Alanları:** Sanayi hammadde ve mamul ürünlerinin, bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı depolanabileceği alanlardır.

**10.4. Üniversite Alanları:** Yüksekokul, Lisans, Lisansüstü Eğitim, Araştırma-Bilgi Üretim ve İletişim Merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde Tekno-Parkların da yer alabileceği alanlardır.

**10.5. 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.

**10.5.1. 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.

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

**10.5.3. 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 arazilerdir.

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

**10.7. 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 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.

**10.8. Mera Alanları:** 5178/4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak alanlardır.

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

**10.10. 2-B Alanları:** 683/3373 Sayılı Orman Kanunu'nun 2.maddesinin (b) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmış alanlardır.

**10.11. 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.

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

**10.13. Turizm Alanları:** Turizm amaçlı kullanım alanlarıdır.

**10.14. 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.

**10.15. Turizm Merkezi, Kültür ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi:** 2634/4957 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen/edilecek alanlardır.

**10.16. Askeri Alanlar:** 2565 sayılı kanun kapsamında ve ülke savunması bakımından önem taşıyan askeri tesislerin bulunduğu alanlardır.

**10.17. Sit Alanları:** 5226 sayılı kanunla değişik 2863 Sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" hükümlerine tabi alanlardır.

**10.18. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Sahip olduğu özellikler nedeniyle (Kayalık, Taşlık, Bataklık, Sazlık, Kumullar, Kumsallar, Plajlar vb.) bugünkü kullanımını devam ettirilecek alanlardır.

**10.19. Atık Depolama veya Bertaraf Tesisi Alanları:** Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı atık maddelerin depolandığı ve/veya bertaraf edildiği tesislerin bulunduğu/bulunacağı alanlardır.

**10.20. 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.

**10.21. 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 yapıncaya kadar aşağıdaki hükümler uygulanır.

**10.21.1. I.cil 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.

**10.21.2. II.cil Koruma Bölgesi:** Yumurtlama kumsalı olan 65 m.lik alanın bitiminden itibaren Kıyı Kenar Çizgisine kadar olan alandır.

**10.21.3. Tampon Bölge:** Kıyı Kenar Çizgisinden itibaren 50 m.lik alandır.

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

## **11. 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 planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları yürürlüktedir.

**4-**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.

**5-**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.

**6-**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.

**7-**Bu planın onayından önce, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" kapsamında ya da dönemin ilgili diğer mevzuatına uygun olarak uygulama görmüş alanların hakları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artışı ve kullanım değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu yapılamaz.

**8-**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.

**9-**Bu planın onayından önce ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak ilgili idarelerce onaylanmış alt ölçekli imar planlarına göre yapılmış ve ilgili mevzuat hükümlerine göre ruhsat almış diğer yapıların hakları saklıdır.

**10-**Kıyı kenar çizgisinin deniz yönünde kalan alanlarda hazırlanacak imar planları 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili diğer yönetmelik hükümleri uyarınca hazırlanarak onaylanacaktır.

**11-**Bu plan kapsamındaki alanlarda ihtiyaç olması halinde; güvenlik, resmi-idari, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, kentsel yeşil-rekreasyon alanları, su deposu, GSM baz istasyonları trafo, arıtma tesisleri, teknik altyapı alanları, karayolu, denizyolu, enerji iletimine ilişkin kullanımlar için bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda ilgili mevzuat, kurum ve kuruluşların görüşleri dikkate alınarak, kıyıda sahil şeridinin 1. bölümünde kalmamak şartıyla çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın, alt ölçekli imar planlarında düzenleme yapılabilir ve onaylanabilir. söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.

**12-**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 büyüülen parsellerde bu hüküm uygulanmaz.

**13-**Planlama alanı içerisinde kalan her türlü yapıya ilişkin mimari projelerde (tadilatlar dahil olmak üzere) "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

**14-**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 uyulacak ve ilgili kurum görüşü alınmadan uygulamaya geçilmeyecektir.

**15-**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.

**16-**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.

**17-**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 Bölge Komisyonunun görüşü alınmak zorundadır.

**18-** Plan sınırı içerisinde bulunan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim bölgeleri, Özel Çevre Koruma Alanları, Milli Park, Tabiat Parkı ve Tabiatı Koruma Alanlarında bu planın onayından önce onaylanmış plan kararları ve plan hükümlerine uyulacaktır.

**19-**İhtiyaç duyulması halinde "Akaryakıt İstasyonları" ilgili mevzuatlar ve kurum/kuruluşların görüşleri doğrultusunda, ilgili İdaresince değerlendirilmek ve alt ölçekli planları onaylanmak şartıyla yapılabilir. Köy yerleşik alanı içinde olacak Akaryakıt istasyonlarında yeme içme, konaklama, günübirlik tesis gibi kullanımlar yer alamaz.

**20-**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.

**21-**Planlama alanı içerisinde sulama alanları ve dere taşkın sahalarında Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır. Sulama ve taşkın alanı koruma sınırlarının alt ölçekli planlarda gösterilmesi zorunludur.

**22-**7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler Ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

**23-**Yapı adaları içerisinde kalan doğal su yolları; duvar, çit ve bina gibi yapılarla kesilmeyecektir. Doğal su akışı kontrollü olarak, serbest akışına devam edebilecek nitelikte direne edilecektir.

**24-**İmar Planları yapılırken Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

**25-**Orman alanları, 6381 sayılı "Orman Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde korunacaktır.

**26-**Bu plandan önce inşaa edilmiş olan mevcut yapılar "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak gerektiğinde belediyesince yaptırılacak jeolojik ve jeoteknik etüdlere sonucu (ilgili idare tarafından onaylanarak) gerekli görülmesi halinde takviye edilecektir.

**27-**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.

**28-**Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirletici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir.

**29-**İçmesuyu ve tarımda sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan barajların su kaynakları ve çevresindeki su toplama havzaları ile rezerv alanları korunacaktır.

**30-**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.

**31-**Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup, bu alanlarda "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

**32-**Planlama Alanı bütününde toplu arıtma sistemlerine geçilmesi konusunda entegre projelere ağırlık verilecektir.

**33-**Kentsel gelişme alanlarında ilgili idarelerce;

**33.1-**Sağlıklı ve yeterli içme kullanma suyunun temini; bu suların dezenfeksiyonun sağlanması ve buna ilişkin yeni altyapı oluşturulması,

**33.2-**Kanalizasyon ve atık su, izale ve bertaraf altyapısının usul ve tekniğine uygun olarak gerekli sıhhi şartlara haiz olacak şekilde inşa edilerek kullanıma verilmesi,

**33.3-**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,

**33.4-**Muhtemel yangınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması.

**33.5-**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.

**34-**İmar planında, arazi ve arsa düzenlemeleri; 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri doğrultusunda yapılacaktır. Bu uygulamalar yapıp onaylanmadan yapı ruhsatı verilemez.

**35-**Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

**36-**Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

**37-**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.

**38-**İnşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanır. Eğimden ve kot farkından dolayı kat kazanılamaz. Topoğrafyadan kaynaklanan zorunluluklardan dolayı zemin kotu altında kat yapılması halinde bu kat emsale dâhildir.

**39-**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.

## **11. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **11.1.KENTSEL YERLEŞME ALANLARI**

**11.1.1.**Bu planda kentsel yerleşme 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.

**11.1.2.**Bu planın onama tarihinden önce ilgili idaresince mevzuata uygun olarak onanmış olması koşuluyla Gazipaşa 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları geçerli olup diğer hususlarda bu planın koşullarına uyulacaktır.

**11.1.3.**Bu planın onama tarihinden önce İller Bankası tarafından yapılan Kahyalar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları geçerli olup diğer hususlarda bu planın koşullarına uyulacaktır.

**11.1.4.** Plan Üzerinde;

a)Yüksek Yoğun Kentsel Yerleşik Alan Olarak Gösterilen Alanlarda  
Brüt Yoğunluk=170 kişi/ha (Gazipaşa)  
Brüt Yoğunluk=145 kişi/ha (Kahyalar)

- b) Orta Yoğun Kentsel Yerleşik Alan Olarak Gösterilen Alanlarda  
Brüt Yoğunluk= 85 kişi/ha (Gazipaşa)  
Brüt Yoğunluk=85 kişi/ha(Kahyalar)
- c)Düşük Yoğun Kentsel Yerleşik Alan Olarak Gösterilen Alanlarda  
Brüt Yoğunluk=45 kişi/ha (Kahyalar)
- d)Yüksek Yoğun Kentsel Gelişme Alanı Olarak Gösterilen Alanlarda  
Brüt Yoğunluk=150 kişi/ha (Gazipaşa)  
Brüt Yoğunluk=125 kişi/ha(Kahyalar)
- e) Orta Yoğun Kentsel Gelişme Alanı Olarak Gösterilen Alanlarda  
Brüt Yoğunluk= 75 kişi/ha (Gazipaşa)  
Brüt Yoğunluk=75 kişi/ha (Kahyalar)
- f)Düşük Yoğun Kentsel Gelişme Alanı Olarak Gösterilen Alanlarda  
Brüt Yoğunluk= 45 kişi/ha (Gazipaşa)  
Brüt Yoğunluk=40 kişi/ha (Kahyalar)
- g) Çok Düşük Yoğun Kentsel Gelişme Alanı Olarak Gösterilen Alanlarda  
Brüt Yoğunluk=25 kişi/ha(Gazipaşa) olacaktır.

**11.1.5.** Bu planda kentsel yerleşme alanları olarak gösterilemeyen ve kentsel yerleşme alanı sınırı dışında kalan ve belediye ve mücavir saha sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen kırsal yerleşme alanlarında (**Aydincık, Beyobası, Korubaşı, Hasdere, Çobanlar, Macarköy, Beyrebucak, Muzkent ve Güneyköy**) yapılacak alt ölçekli imar planı çalışmalarında onay öncesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşü alınır.

-Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir.

-Alt ölçekli planlamalarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarındaki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.

-5747 sayılı Kanun uyarınca belediye statüsü kaldırılarak mahalleye dönüşen yerleşmelerin bu planla belirlenen nüfus ve yerleşme alanları bağlandıkları belediyelerin bu plan ile belirlenmiş nüfus ve yerleşme alanlarına eklenir.

## **11.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI**

**11.2.1.** Bu alanlarda, İmar Planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"nin 5.Bölüm'ünde belirtilen esaslara göre yapılır.

**11.2.2.**Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda İmar Planları yapılıncaya kadar; Emsal: 0,40 ve Hmax: 6,50m (2 kat)'yi geçemez. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için hmax ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

**11.2.3.**Bu alanlarda köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili İdaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup; Emsal: 0,50 ve Hmax: 6,50m (2 kat)'yi geçemez.

### **11.3. SANAYİ ALANLARI**

**11.3.1.** 1593 sayılı "Umumi Hıfzısıhha Kanunu" ve ilgili yönetmeliği"ne uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen, sanayi tesisleri ve ya işletmelerinin yer aldığı alanlardır.

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

**11.3.3.** Bu tesislere ilişkin yer seçimi, 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.

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

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

**11.3.6.** 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.

**11.3.7.** 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.

**11.3.8.** 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.

**11.3.9.** 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.

### **11.4. DEPOLAMA ALANLARI**

**11.4.1.** Bu alanlarda, bitkisel ve hayvansal ürünler, sanayi hammadde ve üretim malzemeleri için açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları ve bunların ihtiyacı olan açık ve kapalı otoparklar, garajlar ve altyapı tesisleri yer alabilir.

**11.4.2.** Bu plan onayından önce mevzuata uygun olarak yapılmış imar planları geçerlidir. Yoğunluk arttırıcı plan değişiklikleri yapılamaz.

**11.4.3.** Bitkisel ve hayvansal ürünlerle sanayi hammadde ve üretim malzemeleri aynı alan içinde farklı bölgelerde depolanacaktır.

**11.4.4.** Yapılanma koşulu olarak; Emsal =0.50, Minimum parsel büyüklüğü 3.000 m<sup>2</sup> olacaktır.

## 11.5.KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

**11.5.1.**Onaylı imar planında küçük sanayi sitesi alanı olarak ayrılmış alanlarda onaylı imar planı koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

**11.5.2.**Bunların dışında, kentin ihtiyacına cevap verecek şekilde, kentsel gelişme alanları içerisinde yeni Küçük Sanayi Sitesi alanları belirlenebilecek ve yapılanma koşulları ilgili idaresince çevre kalitesinin korunması ve kirliliğini önleyecek şekilde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

## 11.6. TARIM ALANLARI

**11.6.1. 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.

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

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

**11.6.4.** Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

**11.6.5.** 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.

**11.6.6.** 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.

**11.6.7.** 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.

**11.6.8.** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici 1. ve Geçici 4. maddeleri kapsamına giren arazilerde marjinal tarım arazileri hükümleri geçerlidir.

**11.6.9.** Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" çerçevesinde işlem yapılacaktır.

**11.6.10.** Bu planda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki tarım yapılacak olan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin; bu plan ile verilmiş olan yapılanma şartlarını geçmemek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmak kaydı ile ilgili idaresince, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında işlem tesis edilir. Yapılan işlemlere ilişkin veriler sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

Başbakanlık, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ilgili Bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (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 gibi) ile destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında yukarıda belirtilen yapılaşma Emsali (E) % 50 oranında arttırılabilir.

**11.6.11.** Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

## **11.7.TARIMSAL ARAZİ SINIFLARI**

### **11.7.1.Mutlak Tarım Arazileri**

- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar, 11.6.1. Maddesindeki tanımlar çerçevesinde yapılabilir.
- Bu alanlarda; Emsal (E): 0.20'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. inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsal değerine dâhildir.
- Tarım alanlarında bu koşullara uygun yapılan yapılar, amacı dışında kullanılamaz.

### **11.7.2.Dikili Tarım Arazileri**

- Bu alanlarda; Emsal (E): 0.10'dur.
- Çiftçinin barınabileceği konut yapılması durumunda max. inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez.
- Tarım alanlarında bu koşullara uygun yapılan yapılar, amacı dışında kullanılamaz.
- Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

### **11.7.3. Özel Ürün Arazileri**

- Bu alanlarda; 11.7.2. maddesindeki koşullar geçerlidir.

### **11.7.4.Örtü Altı Tarım Arazileri**

- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar 11.6.1. 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. inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'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.

### **11.7.5.Marjinal Tarım Arazileri**

- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar 11.6.1. maddesindeki tanımlar çerçevesinde yapılabilir.
- Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı marjinal tarım arazilerinde karşılanabilir.
- Bu alanlarda; Emsal (E): 0.30'dur.
- Çiftçinin barınabileceği konut yapılması durumunda max. inşaat alanı 100 m<sup>2</sup>'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.

## **11.8. ORMAN ALANLARI**

**11.8.1.** 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.

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

**11.8.3.** 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.

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

Yapılaşma koşulu: Emsal= 0.05, Hmax= 2 kat, Max. İnş. Alanı: 100 m<sup>2</sup> dir.

**11.8.5.** Orman kanununun 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.

## **11.9. 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.

## **11.10. EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR VE SPOR ALANLARI**

### **11.10.1. 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.

### **11.10.2. 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.

### **11.10.3. 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.

### **11.10.4. Fuar, Panayır, Festival Alanları**

Bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak kullanım ve yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenmek üzere kullanım çeşitliliği getirilebilir. Temalı parklar, spor alanları, fuar ve rekreasyon alanları v.b. kullanımlar yer alabilir.

Yerleşim alanları içindeki aktif kentsel yeşil alanların dağılımı 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve ilgili yönetmeliklerinde belirlenen standartlar çerçevesinde belirlenecektir.

### **11.11. SİT ALANLARI**

Mevcut sit alanlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ‘nun ilke kararları uyarınca:

#### **11.11.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanları:**

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

- a) 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 Varlıklarını Koruma Kurulu’nun Kararı alınacaktır.
- b) Yeni tarımsal alanlar açılmayacak, ağaçlandırılmaya gidilmeyecek, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyete devam edilebilecektir.
- c) I. Derece Arkeolojik Sit Alanları olarak belirlenen höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler yasaklanacak, ağaçlandırmaya gidilmeyecek, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabilecektir.
- d) Her türlü kazı yapılması önleneyecek (Bilimsel amaçlı olanların dışında) toprak,taş alınmayacak, kireç, taş, tuğla, mermer vs. gibi ocaklar açılmayacaktır.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.

#### **11.11.2. 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.

#### **11.11.3. III.Derece Arkeolojik Sit Alanları:**

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

- a) 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 durdurularak durum kurula bildirilecektir.

b) 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.

c) 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.

d) Üzerinde kentsel doku bulunan şehir ve köy merkezlerinde "a" maddesi hükümlerine göre hareket edilecektir.

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

#### **11.11.4. 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.

#### **11.11.5. I. Derece Tabii (Doğal) Sit Alanları:**

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

a) Bu alanlarda bitki örtüsü, silüet etkisini bozabilecek hiçbir eylemde bulunulamaz.

b) WC, iskele, balıkçı barınağı, orman alanlarında bekçi kulübesi, yol, otopark, lokanta gibi donatılar hazırlanacak projesine göre ilgili koruma komisyonundan izin alınması koşulu ile yapılabilir. Bunların dışındaki yapılaşmaya izin verilemez.

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

#### **11.11.6. II. Derece Tabii (Doğal) Sit Alanları:**

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

a) 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 İşleri Bakanlığı'nın görüşü alınır.

b) Kullanıma açılacak alanların koruma ve kullanım koşulları ilgili Koruma Komisyonunca belirlenir ve bu koşullar doğrultusunda hazırlanacak uygulama imar planları ilgili Koruma Komisyonunun kararı alındıktan sonra uygulanabilir.

#### **11.11.7. III.Derece Tabii (Doğal) Sit Alanları:**

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

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

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

c) Bu alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliği ile ilgili kurul kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

d) 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 Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü doğrultusunda kesinleşecektir.

## **11.12. KAPLUMBAĞA ÜREME VE KORUMA ALANLARI**

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

**11.12.1.** 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 denetleneyecektir.

- 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.

**11.12.2.** 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.

**11.12.3.** 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).

**11.12.4.** 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.

### **11.13. TURİZM YERLEŞME ALANLARI**

**11.13.1.** 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 ve turizm amaçlı ticari faaliyetler (eğlence merkezi, hediyelik eşya satışı, eczane, market, vb) yapılabilir.

**11.13.2.** 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.

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

**11.13.4.** 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.

**11.13.5.** 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.

#### **YAPILAŞMA KOŞULU;**

Bu alanlarda;

1- Otel ve Tatil Köyü yapılması durumunda;

a-) 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 m<sup>2</sup> dir.

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

Maksimum Emsal (KAKS)= 0.20

İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü=5 000 m<sup>2</sup>

Yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü=2 000 m<sup>2</sup>

Kot aldığı noktadan itibaren maksimum bina yüksekliği (hmax)=7.50 m. (2 kat)

3- 2000 (İkibin) yatak ve üzeri tatil köyü veya turizm komplekslerinde;

Maksimum Emsal (KAKS)= 0.80

İfraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğü: 50.000 m<sup>2</sup> ve Yükseklik (hmax):4 (Dört) Kat'ı geçmeyecek biçimde projelendirilecektir.

Maksimum Yükseklik Sahil Şeridi (Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak 100 metre) arkasındaki 50m. içinde 3 (Üç) kat, diğer bölümlerde 4 (Dört) kattır.

**11.13.6.** Sahil şeridinin ikinci 50 m.lik bölümünde kalan alanlarda sahil şeridinin gerisindeki turizm tesisinin tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik turizm yapı ve tesisleri yer alabilir

**11.13.7.** Sahil şeridinin ikinci bölümünde kalan kısımlarda 3621 sayılı “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” hükümlerinin 13. 14. ve 17. maddelerinde tanımlanan güneybirlik turizm yapı ve tesisleri yer alabilir.

**11.13.8.** Bu bölümde yapılacak yapılarda maksimum bina yüksekliği  $h_{max}= 4.50m$ . (1 kat)/ asma kat yapılması halinde  $h_{max}=5.50 m$ . (1 kat)'dır ve asma kat Emsale dahildir.

**11.13.9.** Planda turizm tesis alanları olarak gösterilen alanlarda plan hükümlerinin “Güneybirlik Tesis Alanları” maddesinde tanımlanan koşullara uygun olarak güneybirlik turizm yapı ve tesisleri yapılabilir.

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

**11.13.11.** Turizm tesis alanlarında toplamı  $20 m^2$  büyüklük ve  $3.50 m$  yüksekliği geçmemek koşuluyla yapılacak danışma, giriş ve güvenlik üniteleri emsale dâhildir. Bu yapılarda çekme mesafesi sınırlaması aranmaz.

#### **11.14. GÜNEYBİRLİK TURİZM ALANLARI**

**10.14.1.** “G” lejanti verilecek alanlarda konaklama üniteleri içermeyen sadece günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik olan duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, büfe, lokanta, pastahane, çayhane, yüzme havuzu ve benzeri tesisler yapılabilir. Yan bahçe çekme mesafesi 5metredir.  $E= 0.05$  yapı yüksekliği en fazla  $h_{max}:4.50 m$ . (1 kat) olacaktır.

**10.14.2.** Kullanım ayırım çizgisi ile konaklama tesislerinden ayrılan güneybirlik tesis alanlarından, konaklama tesisinin devamı niteliğinde olup aynı parsel bütününde kalan alanlardaki güneybirlik tesisler parsel içerisinde yapılacak tesislerin tamamlayıcısı olabilir. Bu alanlarda, “Güneybirlik Tesis Alanları” için belirlenen kullanımlar geçerlidir.

**10.14.3.** Doğal sit alanlarında kalan güneybirlik kullanım alanlarında ilgili Koruma Komisyonunun görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

#### **11.15. ATIKSU ARITMA TESİSİ VE KATI ATIK DEPOLAMA, MEZBAHA VE DİĞER BERTARAF TESİS ALANLARI**

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

**11.15.2.** Çevre Düzeni Planı bütünü içinde 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 Şehircilik Bakanlığı, Orman ve Su İşleri 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.

**11.15.3.** 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.

**11.15.4.** 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.

**11.15.5.** 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.

## **11.16. ARITMA TESİSİ ALANLARI**

**11.16.1.** 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.

**11.16.2.** 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.

## **11.17. ULAŞIM**

### **11.17.1. 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.

### **11.17.2. Havaalanları**

Bu alanlarda 14.05.2002 tarih ve 24755 sayılı resmi gazetede yayınlanan “Havaalanı Yapım, İşletim ve Sertifikalandırma Yönetmeliği” hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Havaalanı çevresinde mania planı uyarınca uygulamalar yapılacaktır.

### **11.17.3. Denizyolları**

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

#### **11.17.3.1. Yat Limanları**

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

#### **11.17.3.2. 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.

#### **11.17.3.3. Balıkçı Barınakları**

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

## **11.18. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLER**

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

**11.18.2.** 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.

**11.18.3.** Karayolu servis alanlarında, akaryakıt ve LPG istasyonları ile birlikte olmak üzere servis istasyonu, yeme içme tesisi vb. 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.

#### **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.

**11.18.4.** 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 gerçekleşebilir.

**11.18.5.** 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, 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'dır.

#### **11.19. BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR(REKREASYON) ALANLARI**

**11.19.1.** Bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak kullanım ve yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenmek üzere kullanım çeşitliliği getirilebilir. Temalı parklar, spor alanları, fuar ve rekreasyon alanları vb. kullanımlar yer alabilir.

**11.19.2.** Yerleşim alanları içindeki aktif kentsel yeşil alanların dağılımı 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerinde belirlenen standartlar çerçevesinde belirlenecektir.