

---

**ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ PAZARCI MAHALLESİ**  
**897 ADA VE ÇEVRESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

---



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı Mahallesi sınırları içerisinde, 20L no.lu hâlihazır pafta üzerinde yer alan, 16.528 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 897 ada numaralı taşınmazın tamamını, 39.733,50 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 891 ada 3 numaralı taşınmazın 4.535,95 m<sup>2</sup>'lik kısmını, 24.244,05 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 890 ada 1 numaralı taşınmazın ise 1.385,53 m<sup>2</sup>'lik kısmını ve imar yolunun 9.206,84 m<sup>2</sup>'lik kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın yüz ölçümü yaklaşık 3,2 hektardır. Taşınmazların 300 m doğusunda D-400 Antalya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu, güneyinde Çörüş Çayı, batısında açık ve kapalı spor alanı yer almaktadır. Planlama alanının içerisinde ise Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi (ALKÜ) ve Mustafa Rahmi BÜYÜKBALLI Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu 897 ada ve çevresinde taşınmazın imar uygulaması tamamlanmış olup ilçenin gelişme alanları kapsamındadır. 897 ada 1 ve 2 numaralı parseller arsa vasıflı olup 891 ada 3 parsel spor alanı ve arsası, 890 ada 1 parsel ise belediye teknik hizmet alanı vasıflıdır. 897 ada içerisinde Mustafa Rahmi BÜYÜKBALLI Meslek Yüksek Okulu'na ait yerleşke, 890 ada içerisinde ise belediye şantiyesi bulunmaktadır.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

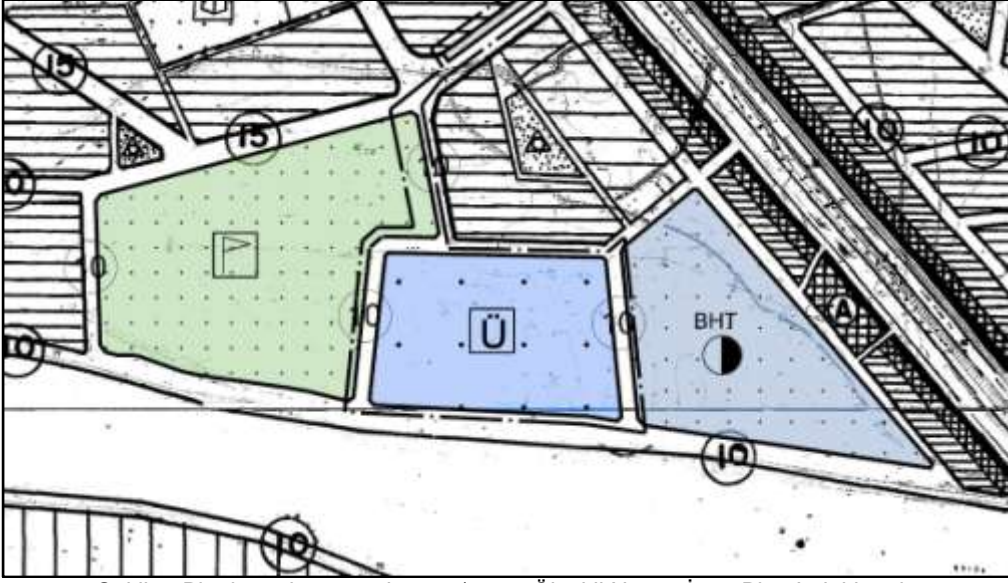
### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmazlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanı ve spor alanı olarak tanımlanmıştır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarih ve 815 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise yükseköğretim alanı, belediye hizmet alanı ve spor alanı olarak planlıdır.

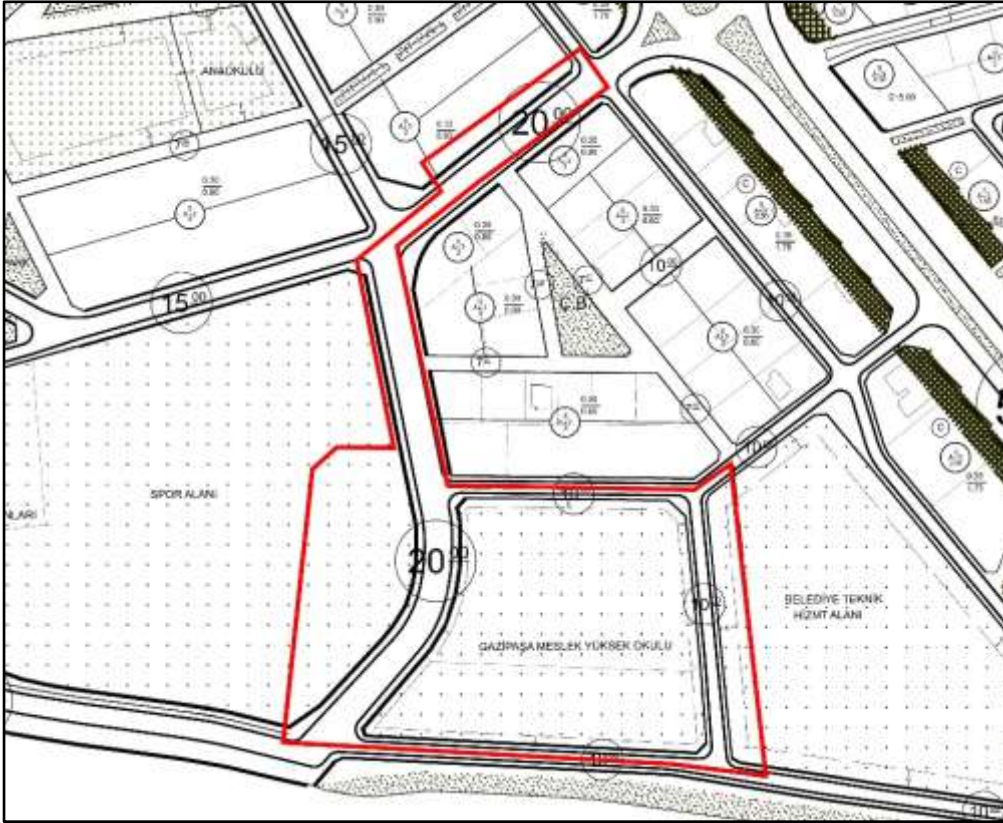


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Taşınmaz için hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 07.06.2021 tarihinde onanmıştır. Söz konusu planda taşınmazlar üniversite alanı, batısı spor alanı ve doğusu ise belediye teknik hizmet alanı şeklinde tanımlanmıştır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında ise taşınmazlardan 897 ada 1 ve 2 parseller meslek yüksekokulu, batısı spor alanı ve doğusu ise belediye teknik hizmet alanı olarak planlıdır.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

#### 4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Gazipaşa İlçesi, Antalya'nın doğu sınırını teşkil eden, TÜİK 2020 yılı verilerine göre 51.555 kişilik nüfusuyla nispeten küçük ilçelerinden birisidir. Ekonomisi yoğun olarak tarım sektörüne bağlı olan ilçede, son yıllarda inşaat sektöründe de gelişme görülmektedir. Var olan sahilleri, tarihi ve bozulmamış doğasının yanı sıra doğrudan yurt dışı bağlantılı hizmet veren Gazipaşa-Alanya Havalimanı sayesinde turizm gelişimine açık bir ilçedir.

İlçe genelinde eğitim seviyesi oldukça yüksek olup ekonomik çeşitliliğin yetersizliğinden dolayı

Alanya başta olmak üzere ülkenin çeşitli şehirlerine göç vermektedir. Şehir dışına göçün engellenebilmesi ve ekonomik refah seviyesinin artırılabilmesi amacıyla tarım sektörüne oranla daha az gelişmiş olan hizmetler sektörünün desteklenmesine yönelik adımlar söz konusudur. Akdeniz sahillerinde hizmetler sektörü denince akla öncelikle gelen turizm ve turizme bağlı ticari faaliyetler olup üniversite öğrencilerinin yarattığı ekonomi de bu kapsamda değerlendirilmektedir.

İlçede eğitim ve öğretim faaliyetine devam eden bir adet meslek yüksekokulu ve bir adet fakülte bulunmaktadır. 2010-2011 eğitim ve öğretim yılında Turizm ve Otel İşletmeciliği Programı'na alınan 42 öğrenci ile Akdeniz Üniversitesi'ne bağlı olarak kurulan Mustafa Rahmi BÜYÜKBALLI Meslek Yüksek Okulu, 2015 yılından bu yana Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi'ne (ALKÜ) bağlı olarak dört program ve altı bölümlle yoluna devam etmektedir. 2018 yılında meslek yüksekokuluna ilave olarak ilçede Gazipaşa Havacılık ve Uzay Bilimleri Fakültesi kurulmuş ve ilk öğrencilerini 2019 yılında almıştır. Fakültede hâlihazırda beş bölüm bulunmaktadır.

ALKÜ Gazipaşa Yerleşkesi yaklaşık 16,5 da yüz ölçümlü 897 ada 1 ve 2 no.lu parsellerde bulunmaktadır. Yerleşke içerisinde dört katlı bir adet yapı mevcut olup meslek yüksekokulu olarak hizmet vermektedir. Havacılık ve Uzay Bilimleri Fakültesi'ne ait bina bulunmamaktadır. Geçtiğimiz yıl öğrenci olarak eğitime başlayan fakültede okumaya hak kazanan öğrenciler geçici olarak meslek yüksekokuluna ait binada eğitim görürken, yeni öğrencilerin gelmesiyle mevcut yüksekokul binasının kısa süre içerisinde yetersiz kalması söz konusu olacaktır. Bu nedenle hem eğitim kalitesinin artması, hem üniversite ortamının hissedilebilir hale gelmesi, hem de bölümlerin ayrışması açısından en kısa sürede yeni bina yapımı düşünülmektedir. Ancak mevcut yerleşke, yeni bina inşası için yetersiz geldiğinden ilave alana ihtiyaç duyulmaktadır.

Mevcut yerleşkenin batısında 39.733,5 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, spor alanı kullanımlı 891 ada 3 parsel ve doğusundaki Gazipaşa Belediyesi mülkiyetindeki 24.244,05 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "Fen İşleri Şantiyesi" kullanımlı 890 ada 1 parsel bulunmaktadır. Güneyi dere, kuzeyi ise özel mülkiyetle çevrilidir. Bu nedenle kamulaştırma yapılmadan yerleşkesinin doğu ya da batı yönünde büyümesi söz konusu olabilmektedir. ALKÜ Rektörlüğü Gazipaşa Yerleşkesi'nin büyütülebilmesi ve Havacılık ve Uzay Bilimleri Fakültesi binasının yapılabilmesi için Gazipaşa Belediyesi ile yazışarak doğu veya batı yönündeki spor alanı ve "Fen İşleri Şantiyesi" kullanımlı taşınmazların bir miktarının (toplam yerleşke yüzölçümü 20 dekarın üstünde olacak şekilde) üniversiteye tahsisini istemiştir.

ALKÜ Rektörlüğü'nün talebi Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 05.10.2020 tarihli oturumunda alınan 62 no.lu kararda görüşülmüş ve kısmen doğu ve batı yönlerden olmak üzere toplamda 7.217,60 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü alanın fakülte binasının 3 yıl içinde tamamlanması koşuluyla üniversiteye tahsisine onay verilmiştir.

İlçe sosyal ve kültürel hayatına üniversitenin katkısının artması, ilçenin tanınırlığının ve ilçedeki yükseköğretimin nitelik, kalite ve fiziki mekân standartları anlamında desteklenmesi gibi temel gerekçelerin yanı sıra öğrencilerin ilçe ekonomisine yapacakları katkılar düşünüldüğünde bahse konu plan değişikliği sonucu spor alanında ortaya çıkan eksilmenin yerleşke vaziyet planında ikame edilebileceği, bu itibarla kamu yararına yapılan söz konusu değişikliğin 05.10.2020 tarih ve 62 no.lu Gazipaşa Belediye Meclisi Kararı'nın uygulanabilmesi açısından zorunlu olduğu görülmektedir. Ayrıca spor alanı yüz ölçümündeki değişiklik nedeniyle ilgili yatırımcı kamu kurumu olan Antalya Valiliği

Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü görüşüne başvurulmuştur. Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 05.01.2021 Tarih, 7854 sayılı görüşünde Gençlik ve Spor Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04.01.2021 Tarih ve 754-281 sayılı yazısına istinaden imar planı değişikliği yapılması uygun olarak değerlendirilmiştir.

Yukarıdaki nesnel ve objektif gerekçelerin yanı sıra Gazipaşa Belediyesi'nin istemi doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği ile üniversite alanının genişletilebilmesi için alanın batısından geçen 20 m kesit genişliğine sahip yol güzergâhı analiz edilmiştir. Bahse konu 20 metrelik trafik yolu D-400 karayolundaki kavşak noktasından başlayarak batı yönünde spor alanına kadar ilerlemekte, spor alanının köşesindeki kavşak noktasından itibaren 15 metreye düşerek batı yönde devam etmektedir. Karayolundan itibaren 20 m olarak başlayan söz konusu yol, spor alanının köşesinden itibaren aynı kesit genişliğinde devam etmekte ve güney yönde spor alanı ile üniversite alanının arasından dere kenarındaki 25 metrelik yola bağlanmaktadır. Dere kenarındaki 25 m genişliğe sahip olan trafik yolu ise her ne kadar trafik yolu olarak kullanımı öngörülmüş olsa da kesit itibarıyla daha çok yaya ağırlıklı bir güzergâh olarak görülmektedir. Onaylı uygulama imar planında 25 m olan yol kesitinin 10 metresi trafik için ayrılmış, kalan 15 metrelik kısım ise yaya kullanımına bırakılmıştır.

Plan değişiklik kararları verilirken karayolundan itibaren 20 m olarak başlayıp, spor alanından sonra 15 metreye düşen yol, güney yöndeki 20 metrelik spor alanı ile üniversite arasındaki yol ve dere boyunca 10 metresi trafik, 15 metresi yaya kullanımlı 25 m genişlikteki yolun fonksiyonları, kamusal faydaları ve işlevleri birlikte değerlendirilmiştir.

Onaylı planda karayolundan başlayarak önce batı, sonra güney yönde üniversite ve spor alanı arasından geçerek dere kenarında bulunan rekreatif kullanım amaçlı planlanmış olan yola bağlanması önerilen 20 m genişliğindeki trafik yolu pek çok açıdan planlama ilkelerine aykırılık taşımaktadır. Dere kenarındaki yol her ne kadar 25 m olarak planlanmış olsa da bu yolun sadece 10 metresi araç trafiği için ayrılmıştır. Dolayısıyla 20 metrelik bir yolun dere kenarındaki yolun 10 metrelik trafik kısmına bağlanması ulaşım kademelenmesi açısından planlama ilkelerine aykırıdır. Bu tip bir bağlantı dere kenarında hedeflenen rekreatif kullanımı engelleyeceği gibi, 20 m genişliğindeki bir yolun, 10 m genişliğindeki bir başka yola bağlanması trafik sıkışıklığına da yol açacaktır. Ayrıca söz konusu yolun dere nedeniyle devamlılığının olmaması, güzergâhı üzerinde ticaret, konut gibi yaya ve araç hareketliliğine yol açan plan kararlarının bulunmaması gibi nedenlerle 20 m olarak planlanmasında kamusal bir fayda da bulunmamaktadır.

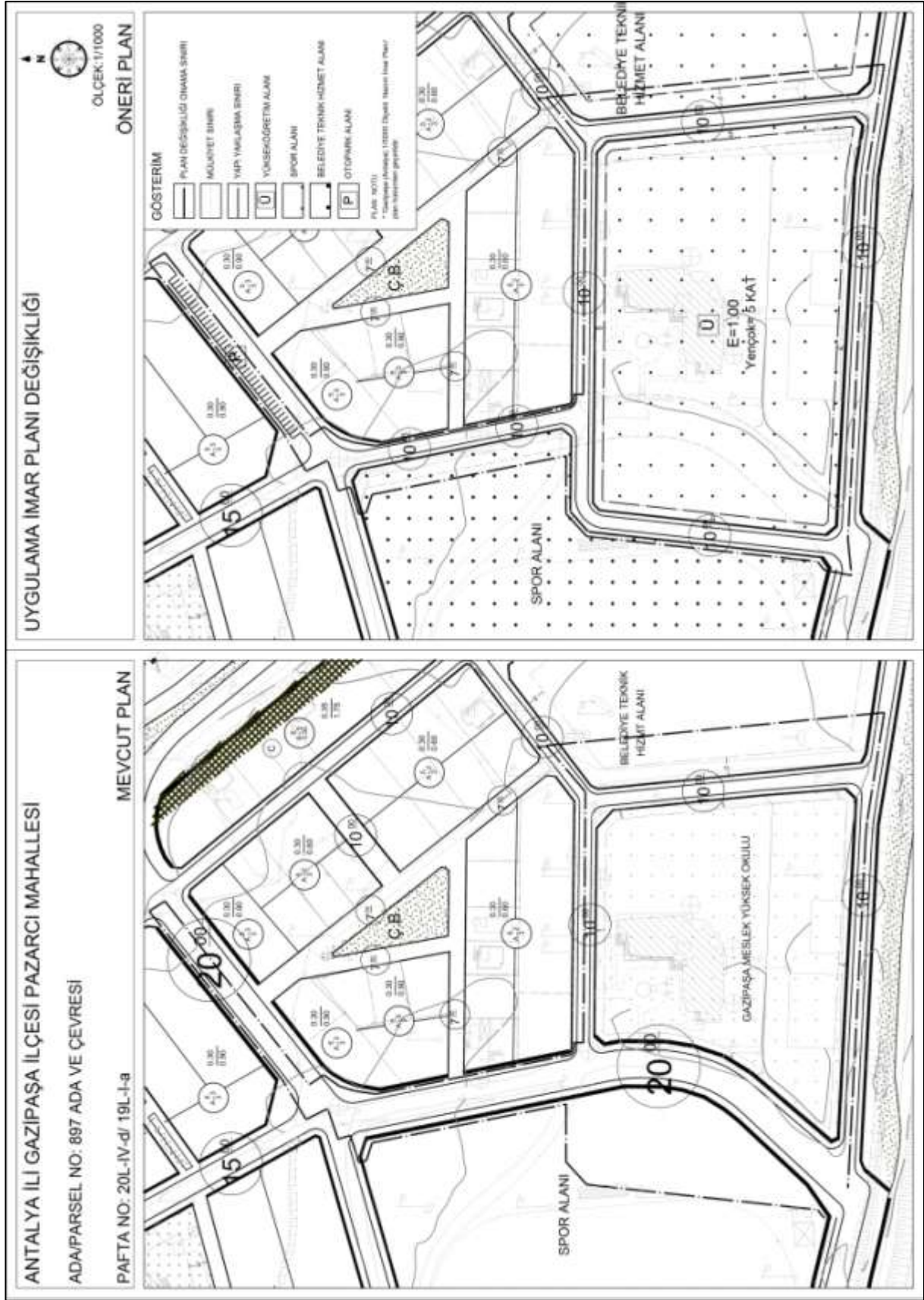
Yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle bahse konu yolun karayolundan giriş noktasında 20 m olan kesit genişliği değiştirilmeksizin korunmuş ancak kuzey yönünde otopark alanı oluşturularak trafik izi 15 metreye düşürülmüştür. Böylece yolun batı yönünde 15 m olarak devamlılığı sağlanarak ulaşım kademelenmesi korunmuştur. Söz konusu yolun spor alanının köşesinden üniversite alanına kadar olan kısmı 10 metreye düşürülmüş, kazanılan alan spor alanına dâhil edilmiştir. Böylece spor alanındaki eksilme bir miktar azaltılmaya çalışılmıştır. Aynı yolun spor alanı ile üniversite alanı arasında kalan kısmı ise kaldırılarak üniversite alanına dâhil edilmiş, üniversite alanıyla spor alanı arasında bir miktar daha batıda yeni bir 10 metrelik trafik yolu oluşturulmuş ve bu yolun ucu güney yönde dere kenarındaki 10 m genişliğindeki trafik yoluna bağlanmıştır. Yolun yayalar için ayrılan 15

metrelik kısmı ise korunmuştur.

Uygulama imar planı değişikliyle, onaylı planda 20 m olarak önerilen, devamlılığı olmayan, plan genelindeki ulaşım kademelenmesini bozan yol hattı, yukarıdaki gerekçeler ışığında yeniden ele alınmış ve özel mülkiyete konu edilmeksizin, spor alanı, üniversite alanı, 15 m ve 10 m kesit genişliğinde trafik yolları ve otopark alanı olarak düzenlenmiştir.

Alanın kuzey yönündeki 10 m genişliğindeki trafik yolunun batı yönde spor alanı kenarında oluşturulan 10 m genişliğindeki trafik yoluna bağlantısı sağlanmış, doğu yöndeki yol ise mevcut asfalt yol güzergâhı esas alınarak şantiye alanına doğru bir miktar kaydırılarak, kazanılan alan spor alanına dâhil edilmiştir. Planlama alanının güney yönünde değişiklik önerilmemiştir. Yapılan değişiklik ile üniversite alanında sağlanan yüz ölçümü artışının 3.433 m<sup>2</sup>'si spor alanından, 1.417 m<sup>2</sup>'lik kısmı belediye teknik hizmet alanından, kalan 2.351 m<sup>2</sup>'lik kısmı ise değiştirilen ve kaldırılan yollardan karşılanmıştır. Yapılaşma emsali üniversitenin yapmayı düşündüğü proje ve çevre emsal değerleri dikkate alınarak 1.00, en fazla kat yüksekliği ise 5 kat olarak belirlenmiştir.

ALAN DAĞILIMI TABLOSU			
Fonksiyon	Onaylı Uygulama İmar Planı (m <sup>2</sup> )	Uygulama İmar Planı değişikliği (m <sup>2</sup> )	Fark (m <sup>2</sup> )
Spor Alanı	45.727	42.294	-3.433
Üniversite Alanı	16.545	23.746	7.201
Belediye Teknik Hizmet Alanı	24.255	22.838	-1.417



Şekil 5. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği