




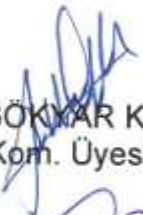
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.09.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR.
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.09.2020 tarihli toplantısında gündemin 42. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi Meclisinin 01.09.2020 tarih ve 220 sayılı kararı ile reddedilen, Saray Mahallesi 29 ada 49, 50 ve 51 parsellerin Kültürel Tesis Alanı, Meskûn Konut Alanı ve Akaryakıt İstasyonu Alanı planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi Meclisinin 01.09.2020 tarih ve 220 sayılı kararı ile reddedilen, Saray Mahallesi 29 ada 49, 50 ve 51 parsellerin Kültürel Tesis Alanı, Meskûn Konut Alanı ve Akaryakıt İstasyonu Alanı planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

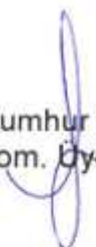

Erkan DEMİR
İmar Kom. Üyesi

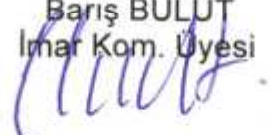

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi


Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkan V. : FAHRETTİN KERİM AYDOĞAN Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2020	01-09-2020
		Birleşim	Oturum
		1	2
		Karar No	Eki
		220	

Konu : İmar Planı İtiraz

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 01.09.2020 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Sıla Başkurt'un Belediyemiz evrak kaydına 12.08.2020 tarih ve 28769 sayı ile giren dilekçesi ile Alanya Belediyesi Meclisi tarafından 02.07.2020 tarih 189 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.07.2020 tarih ve 370 numaralı kararı ile uygun bulunan Saray Mahallesi 29 ada 49, 50 ve 51 parseller Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresince yapılan itiraz talebi incelenmiş olup; Alanya Belediyesi Meclisi tarafından 02.07.2020 tarih 189 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.07.2020 tarih ve 370 numaralı kararı ile uygun bulunan Saray Mahallesi 29 ada 49, 50 ve 51 parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı bir uygulama barındırmamaktadır ve itiraz metninde bahsi geçtiği gibi Turizm – Ticaret Alanı olarak planlanmamıştır. Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanının tamamı imar planı değişikliği öncesi Ticaret – Turizm Karma Kullanım Alanı olarak planlı iken yapılan imar planı değişikliği ile Kültürel Tesis Alanı, Akaryakıt Tesis Alanı, Konut alanı ve Trafo alanı olarak planlanmıştır. Daha önceki yıllarda onaylı imar planları da dikkate alınarak bölgede yapılaşma tamamlanmıştır. Fiili durumda planlama alanı içerisinde kamuya ait trafo yapısı, polis lojmanı, akaryakıt tesisi ve sosyal tesisler yer almaktadır. Onaylanan imar planı değişikliğinde önceki yıllarda onaylı planlar ve fiili yapılaşmalarda dikkate alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. Yapılan Plan değişikliği ile Sosyal Donatı alanlarında artış sağlanmış ayrıca fiili kamu yatırımlarının korunması ve hizmetin devamlılığı amaçlanmıştır. Bu nedenlerle söz konusu itiraz oybirliği ile uygun görülmemiştir şeklindeki komisyon kararı, komisyondan geldiği şekli ile Meclis Başkanı Fahrettin Kerim AYDOĞAN tarafından oylamaya sunuldu karara Milliyetçi Hareket Partisi Meclis Üyelerinden Adem ER, Mustafa TUNA, Ali ŞAHİN, Mehmet Ali TEKİN, Mustafa TOKSÖZ, Kerim ERTEKİN, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Nuri TOKUŞ, Mustafa SÜNBÜL, Kayhan BALTA, Mehmet BABAOĞLU, Adalet ve Kalkınma Partisi Meclis Üyelerinden Mehmet Ali KİRİŞ, Katja Paulina KARPPIJARVİ MÜFTÜOĞLU, Muammer ÖZBUDAK, Bilal AZAK, Ali Rıza KAYACI, Meliha ARAS ERDOĞAN, Ahmet DAYANÇ, Alper BİRER, Arif TOK, Cumhuriyet Halk Partisi Meclis üyelerinden Erkan DEMİRCİ, Nazmi ZAVLAK, Hüseyin YAMAN, Yılmaz BAĞIŞLAR, Serkan SALVUR' un KABUL, İyi Parti Meclis üyelerinden Halit ÖZTÜRK, Fikret ARIK, Alper KAN' m ilgili itirazı kabul ettiklerinden dolayı, RED oyları ile kararın kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
FAHRETTİN KERİM AYDOĞAN

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
NURİ TOKUŞ



ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İTİRAZ EDEN :YUNUS KORKAR

TC KİMLİK NO :43405351230

ADRES :Mahmutlar Mahallesi Atatürk Caddesi No:27/3 Alanya/ANTALYA

VEKİLİ :AVUKAT SİLA BAŞKURT

ADRES :Mansuroğlu Mahallesi 292 Sokak No:11/1 Doğa Plaza Bayraklı/İZMİR

İTİRAZ EDİLEN MECLİS KARARININ İLGİLİ İL/İLÇE/MAHALLE/ADA PARSEL NUMARASI
:ANTALYA/Alanya/Saray Mahallesi/29 Ada/49,50,51 Parseller

İTİRAZ TARİHİ :12.08.2020

İTİRAZ EDİLEN KARARLAR VE İTİRAZ NEDENİ

Alanya Belediye Meclisi tarafından 02.07.2020 tarihinde 189 sayılı kararı ile Saray Mahallesi 29 ada 49,50,51 parsellerin Ticaret ve Turizm alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun bulunmuş ;Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.07.2020 tarih ve 370 nolu karar ile onaylanmıştır.

İmar planı değişikliği 23.07.2020 ve 24.08.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu değişiklik ilgili mevzuata ve yerleşmiş imar uygulamalarına aykırıdır.

SONUÇ VE İSTEM

Alanya Belediye Meclisinin 02.07.2020 tarihli ve 189 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2020 tarihli ve 370 sayılı kararı ile onaylanan Antalya ili Alanya ilçesi Saray Mahallesi 29 ada 49,50,51 parsellerin uygulama imar planı değişikliğine vekaleten itiraz eder,kararın iptalini talep ederiz.

EK :VEKALETNAME

İTİRAZ EDEN

YUNUS KORKAR

VEKİLİ

AVUKAT SİLA BAŞKURT

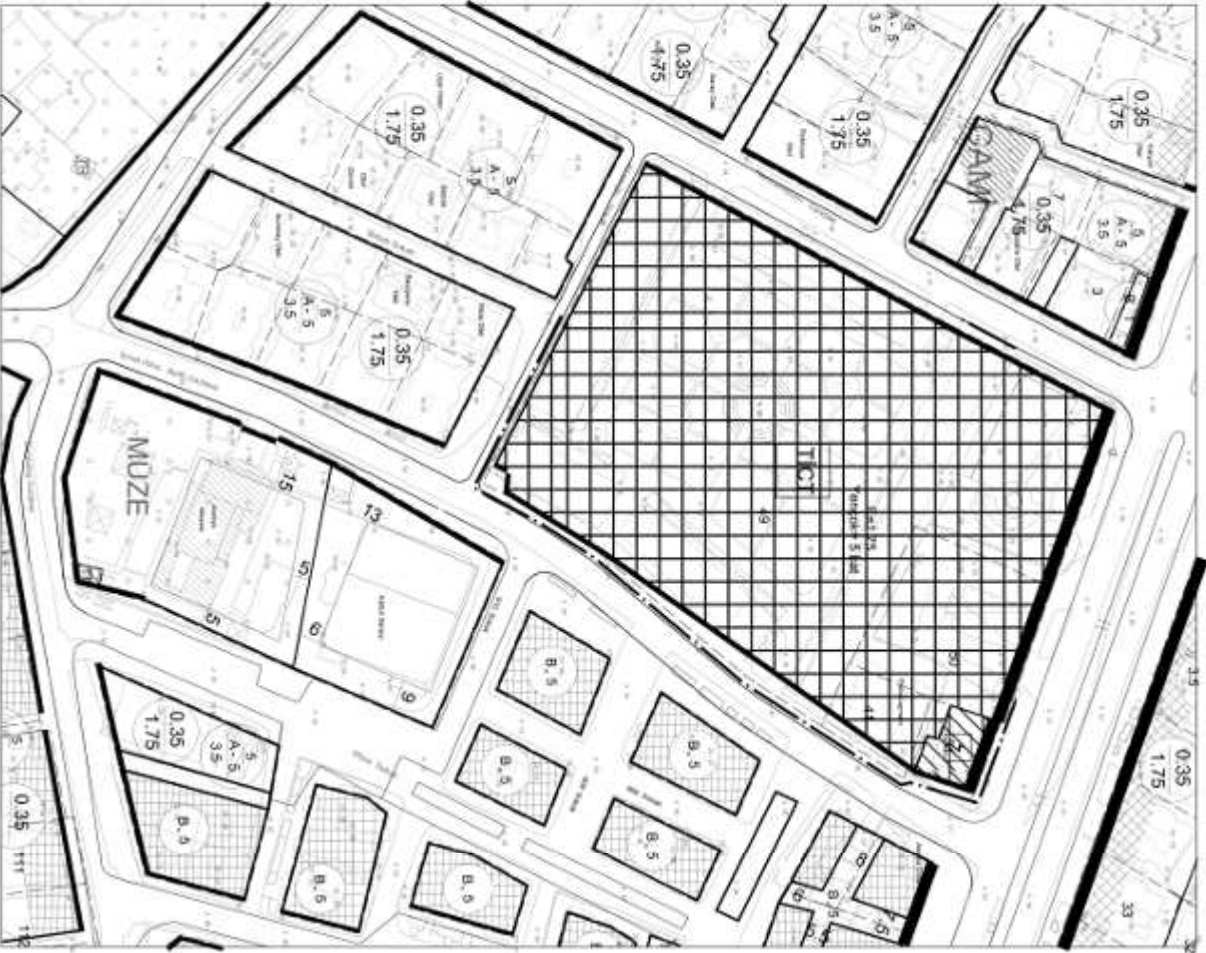


SAYI=7000/3582

i. KORKAR
13.08.2020

ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ
ADA NO: 29 ADA 41,49,50,51 PARSELLER
PAFTA NO: 027-C-25-B-2-A

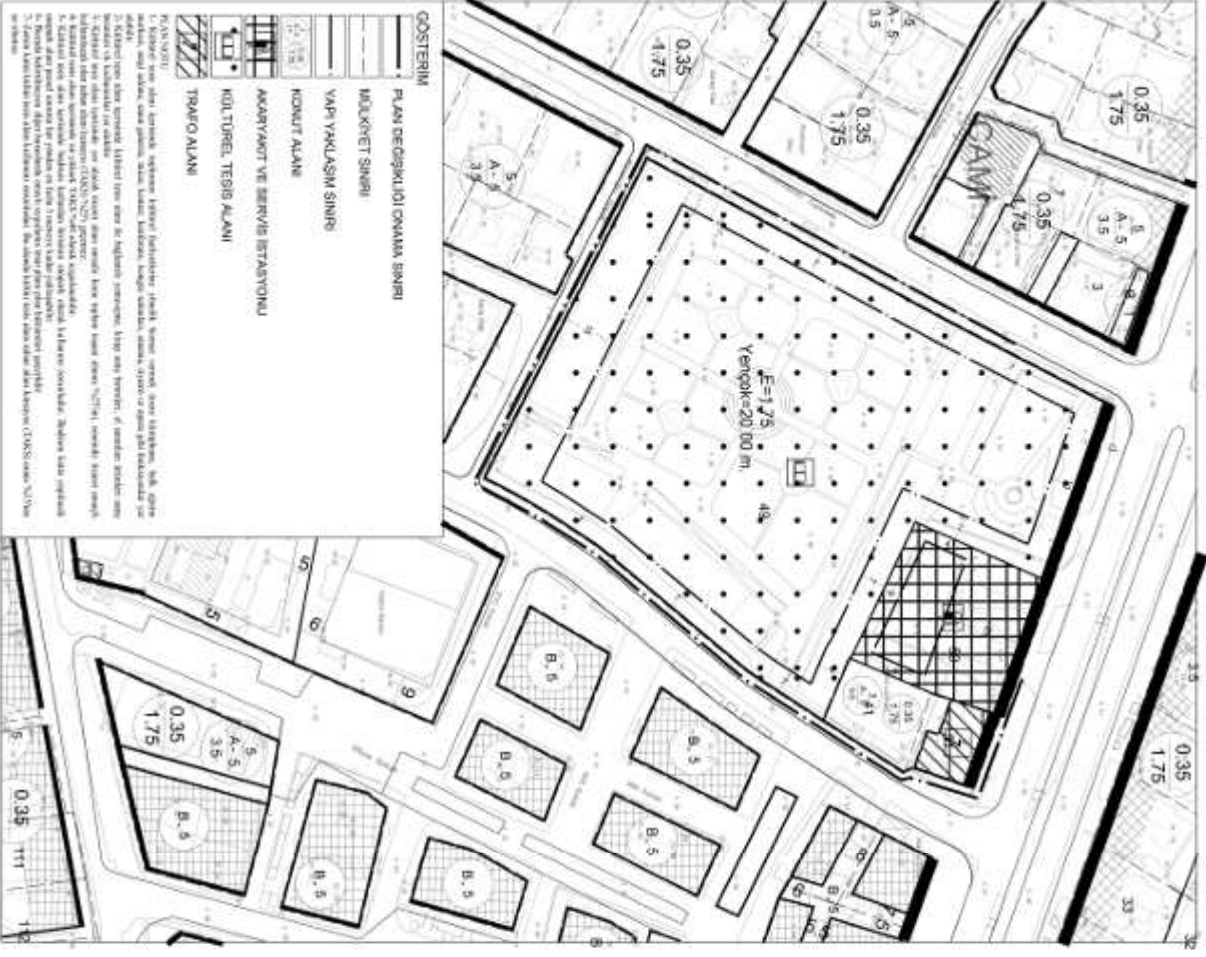
MEVCUT PLAN



SARAY MAHALLESİ 29 ADA 41, 49, 50, 51 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1500



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ
29 ADA 41, 49, 50, 51 NUMARALI PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Saray Mahallesi, O27-C-25-B-2A no'lu paftada yer alan, 29 ada 41, 49, 50, 51 numaralı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanın toplam büyüklüğü yaklaşık 1,8 hektardır. Plan tadilatına konu parseller Alanya Kültür Sarayının kuzeybatısında yer almaktadır.

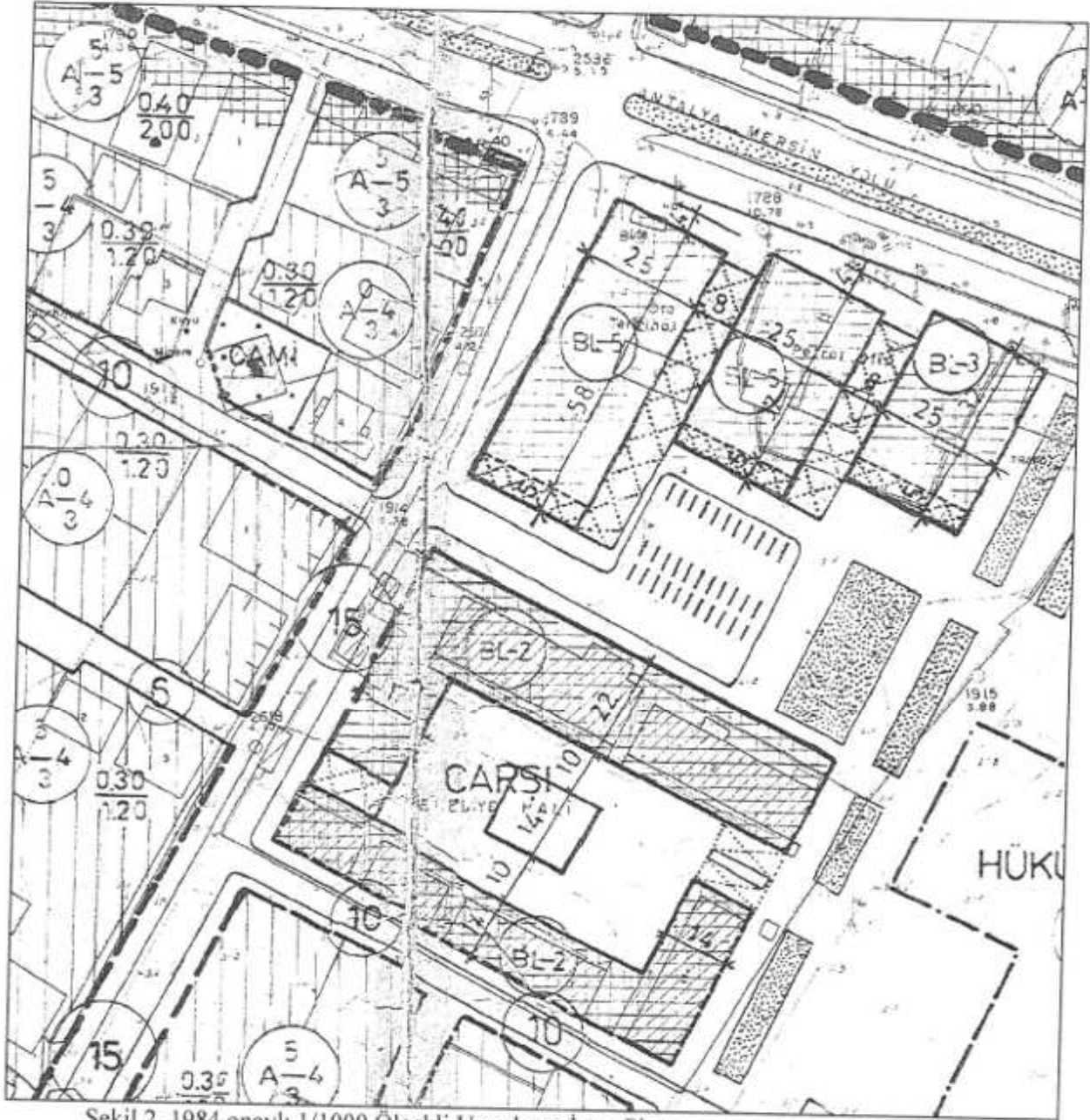


Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsellerde fiili durumda Akaryakıt tesisi, trafo, polis lojmanı, ticarethaneler, belediye nikâh salonu, sinema, havuz ve eğlence mekânları yer almaktadır. Plan değişikliği teklifinde bulunan bölge onaylı planda fiili kullanımlar dikkate alınmaksızın tamamı ticaret-turizm karma kullanım alanı olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu fiili kullanımlarda dikkate alınarak 29 ada 41 numaralı parsel hariç mülkiyetinin tamamının Alanya Belediyesine ait olan bu alanda fiili kullanım ve plan arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ayrıca ileride yapılması planlanan tesislere yönelik plan kararları üretilmesi amaçlanmaktadır.

Planlama alanın geçmişine bakıldığında bölgede ilk plan çalışmasının 1984 yılında yapıldığı ve bu planlarda planlama alanın kuzeyi Atatürk bulvarına cephe bölge blok nizam 5 ve 3 kat konut, zemin katları ise ticaret alanı olarak planlı olduğu görülmektedir. Alanın güneyi ise çarşı olarak planlı olup blok nizam 2 kat yapılaşma tanımlanmıştır, alanın ortasında ise otopark alanı planlıdır. Söz konusu planın yapıldığı dönemde ise fiili durumda zeminde çarşı olarak planlı alanda belediye hali, konut altı ticaret alanı olarak planlı alanda ise akaryakıt tesisi ile oto terminali olduğu görülmektedir. Yapılan ilk plan çalışmasında fiili duruma yakın bir plan çalışması yapıldığı görülmektedir. Planda her ne kadar akaryakıt tesisi planlanmamış olsa da o dönemde ticaret alanlarında akaryakıt tesisi yapılabildiği için planın fiili duruma uygun olduğu söylenebilir.



Şekil 2. 1984 onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

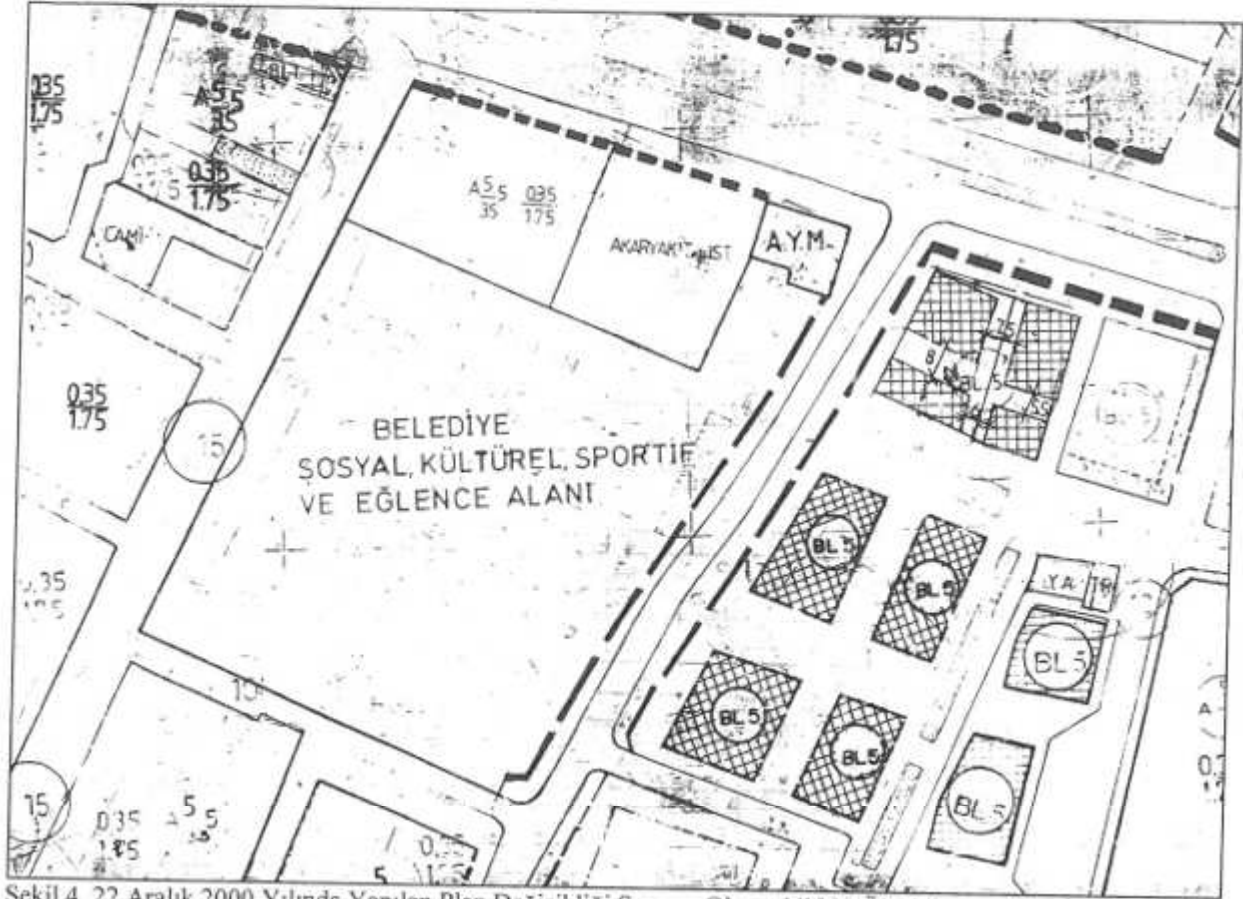
Yapılan Arşiv araştırmasında plan değişikliğinin ne zaman yapıldığı tespit edilememesine rağmen 2000 yılı öncesi bölgede bir plan değişikliği yapıldığı görülmektedir. 22 Aralık 2000 tarihli meclis kararı ile yapılan plan değişikliği dosyası içerisine onaylı plan ve değişiklik yapılan planlar konulmuştur. Söz konusu evraklar içerisinden onaylı plan incelendiğinde dönemimin imar müdürü ve belediye başkanının ıslak imzası bulunan aslı gibidir yapılmış paftalar olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu paftalarda akaryakıt tesisinin bulunduğu Atatürk bulvarına cepheli konut altı ticaret alanı olarak planlı bölgede plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile akaryakıt tesisi plana işlenmiştir. Akaryakıt tesisinin doğusundaki konut alanı kaldırılmış ve otopark alanı olarak planlanmıştır, batısında kalan konut altı ticaret alanları ise yeniden düzenlenerek ayrıık nizam 5 kat konut alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. 1984 yılında onaylı planın ardından bölgede ne zaman yapıldığı tespit edilememekle birlikte yapılan arşiv araştırmalarında elde edilen veriler ışığında 2000 yılı öncesi ilk plan değişikliğinin yapıldığı görülmektedir.



Şekil 3. 2000 Yılı Öncesi Yapılan Plan Değişikliği Sonucu Oluşan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

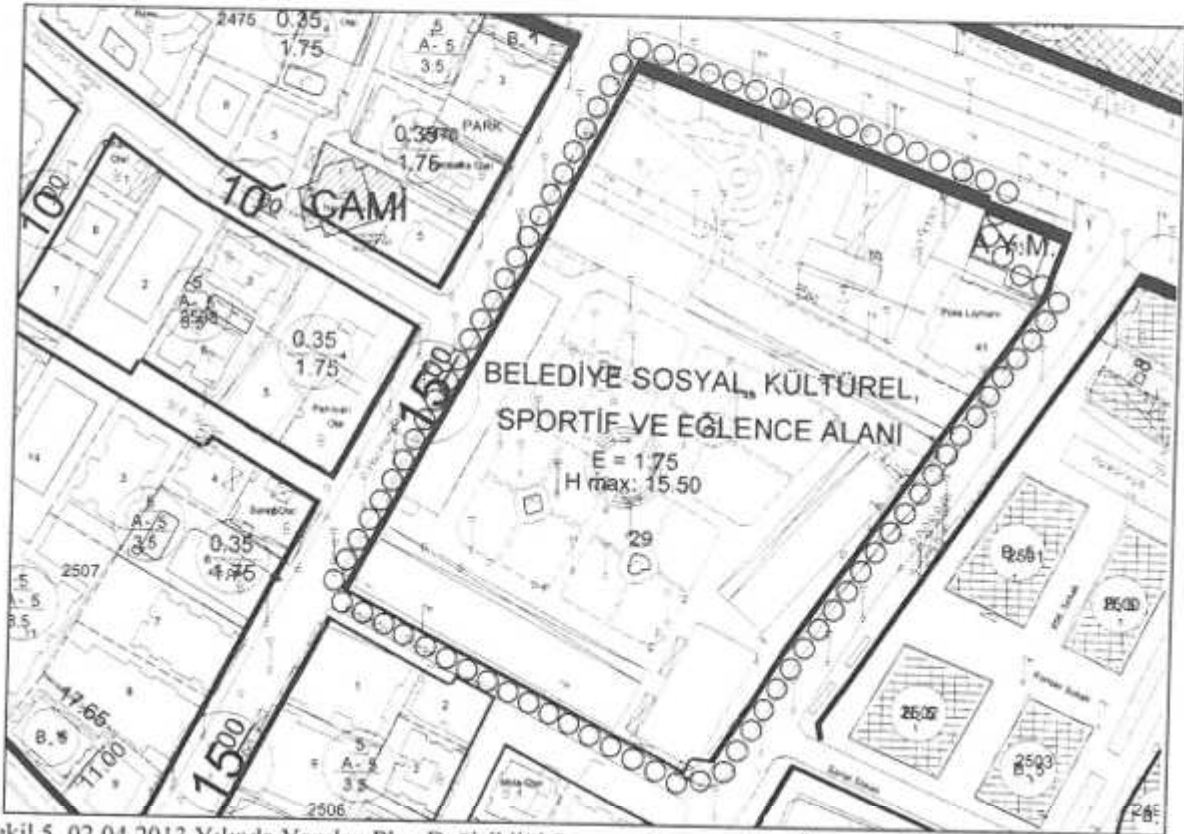
22 Aralık 2000 tarihine gelindiğinde ise aralık olağanüstü meclis toplantısında plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda bir değişiklik daha yapılarak Alanya Belediye Meclisince onaylanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile çarşı olarak planlı alan ile otopark alanı olarak planlı alan birleştirilmiş ve alanın tamamı belediye sosyal kültürel sportif ve eğlence alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu planda akaryakıt tesis alanı aynı şekilde korunmuş doğusundaki alan belediye sosyal kültürel sportif ve eğlence alanına dâhil edilmiş, batısındaki konut alanının bir kısmı da bu alana dâhil edilmiş Atatürk Bulvarına cepheli olan alan ise konut alanı olarak korunmuştur. Söz konusu değişikliklerin yapıldığı dönemden sonra Belediye tarafından alana havuz, sinema, ticarethaneler inşa edilmeye başlanmıştır, akaryakıt tesisi ise öncesinde ve sonrasında aktif şekilde bölgede hizmet vermeye devam etmiştir. Bu dönemde fiili kullanımlar ile planın bir biri ile uyumlu şekilde devam ettiği görülmektedir.





Şekil 4. 22 Aralık 2000 Yılında Yapılan Plan Değişikliği Sonrası Oluşan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2013 yılına gelindiğinde ise bölgede tekrar bir plan değişikliği yapılarak onaylanmıştır. 02.04.2013 tarih 100 numaralı meclis kararı ile parsellerin tamamı trafo alanı hariç belediye sosyal kültürel sportif ve eğlence alanı olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile aktif olarak işleyen akaryakıt tesisi de dâhil tüm alan belediye sosyal kültürel sportif ve eğlence alanı olarak plan kararı getirilmiş ve yapılaşma koşulları emsal 1,75 ve kat yüksekliği en fazla 15.50 olarak belirlenmiştir. Bu dönemde akaryakıt tesisi plandan kaldırılmıştır.



Şekil 5. 02.04.2013 Yılında Yapılan Plan Değişikliği Sonrası Oluşan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2019 yılına gelindiğinde ise bölgede tekrar plan değişikliği yapılarak alanın tamamı trafo alanı da dâhil olmak üzere ticaret turizm alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 14.03.2019 tarihli ve 241 sayılı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 14.03.2019 tarih ve 242 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ise 05.02.2019 tarihli ve 58 sayılı Alanya Belediyesi meclis kararı ve 14.03.2019 tarihli ve 243 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu planlar askıda iken 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği dosyalarına itirazlar yapılmıştır. Mülkiyeti maliyeye ait olan 29 ada 41 numaralı parselin konut alanı olarak korunmasını talep edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis alanının ticaret-turizm karma kullanım alanına dönüştürülmesine ilişkin rahatsızlıkları dile getiren farklı itirazlarda olmuştur. Söz konusu itirazlar incelenmiş ve itirazlar kabul edilerek yeniden planın değerlendirilmesi amacıyla dosya 08.07.2019 tarih ve 401 ve 402 sayılı Antalya Büyükşehir Meclis Kararı ile Alanya Belediyesi'ne gönderilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile gerek fiili kullanımlar ile plan arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi gerekse yapılan itirazlardan uygun görülenlerin plana işlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan içerisinde fiili durumda Akaryakıt tesisi, trafo, polis lojmanı, ticarethaneler, belediye nikâh salonu, sinema, havuz ve eğlence mekânları yer almaktadır. Plan değişikliğine konu 29 ada 49, 50, 51 numaralı parsellerin mülk sahibi Alanya belediyesi iken 29 ada 41 numaralı parselin mülk sahibi ise maliye hazinesi adına kayıtlı olup içerisinde polis lojmanı yer almaktadır. 29 ada 50 numaralı parsel içerisinde akaryakıt tesisi, 29 ada 51 parsel içerisinde ise trafo yapısı yer almaktadır.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	29 / A1			
Zemin No	15240012	Yüzölçüm	542,00 m ²			
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Ana Tap. No	ALTINDA DEPOSU OLAN BEŞ KATLI KARGIR İMONEYET MÜDÜRLÜĞÜ LOZMANI VE ARSASI			
Kurum Adı	Alanya					
Mah/Köy Adı	SARAY M					
Mevki	KALE ARKASI					
Çi/Sayı No	16/148					
Kayıt Durum	Aktif					
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 17.08.1995 YEV. 4739		17.08/1995 - 4739			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
3594208	MALİYE HAZİNESİ	-	1/1	542,00	Satp.30/12/1981-1701	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	29 / A9			
Zemin No	15240024	Yüzölçüm	1406,16 m ²			
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Ana Tap. No	GARAJ			
Kurum Adı	Alanya					
Mah/Köy Adı	SARAY M					
Mevki	KALE ARKASI					
Çi/Sayı No	16/148					
Kayıt Durum	Aktif					
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 17.08.1995 YEV. 4739		17.08/1995 - 4739			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35944101	ALANYA BELEDİYESİ	-	1/1	14306,16	İmar İşlemi (TSM)-18/01/2003-1903	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	29 / 50			
Zemin No	15240025	Yüzölçüm	1858,73 m ²			
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Ana Tap. No	BENZİN İSTASYONU			
Kurum Adı	Alanya					
Mah/Köy Adı	SARAY M					
Mevki	KALE ARKASI					
Çi/Sayı No	16/148					
Kayıt Durum	Aktif					
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 17.08.1995 YEV. 4739		17.08/1995 - 4739			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35944102	ALANYA BELEDİYESİ	-	1/1	1858,73	İmar İşlemi (TSM)-18/01/2003-1903	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	29 / 51			
Zemin No	15240026	Yüzölçüm	337,11 m ²			
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Ana Tap. No	GARAJ			
Kurum Adı	Alanya					
Mah/Köy Adı	SARAY M					
Mevki	KALE ARKASI					
Çi/Sayı No	16/148					
Kayıt Durum	Aktif					
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 17.08.1995 YEV. 4739		17.08/1995 - 4739			
Şeh	İhtiva Tadırlı ALANYA 4 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE NİS 11/05/2012 tarih 2012/209 E sayılı Mahkeme Müahkemesi sayılı yarılar ile (Açıklama: HUKUKİ İŞLEM YAPILMASINI ÖNLEYİCİ)		18/05/2012 - 11047			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35944103	ALANYA BELEDİYESİ	-	1/1	337,11	İmar İşlemi (TSM)-18/01/2003-1903	

Şekil 6. Mülkiyet Sahipliliği

7 metre kuzeyden 10 metre, güneyden ise 15 metre çekme tanımlanmıştır. Kültürel tesisten güneyde tanımlanan 15 metrelik çekme alanının güneyinden geçen 5 metrelik yolun ileride genişletilebilmesi, yaya sirkülasyonu da düşünülerek yapılacak yatırımla beraber yolun rahatlatılabilmesi amacıyla konulmuştur. 29 ada 41 numaralı parsel konut alanı olarak planlanmış ve yapılaşma ayırık nizam 5 kat taban alanı katsayısı (TAKS) 0,35 kat alanı katsayısı (KAKS 1,75) olarak planlanmıştır. Kültürel tesis alanında yapılaşma ise emsal (E) 1,75 en çok kat yüksekliği (Yençok) 20 metre olarak belirlenmiştir. Ayrıca yapılacak yatırımlara yönelik olarak yapılaşmaya ilişkin aşağıdaki plan notları üretilmiştir.

- 1- Kültürel tesis alanı içerisinde toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- 2- Kültürel tesis alanı içerisinde kültürel tesis alanı ile bağlantılı yeme-içme, kitap satış birimleri, el sanatları ürünleri satış birimleri vb. kullanımlar yer alabilir.
- 3- Kültürel tesis alanı içerisinde yer alacak ticaret alanı emsale konu toplam inşaat alanının %25'ini, zeminde ticaret amaçlı kullanılacak olan taban alanı katsayısı (TAKS) %25'i geçemez.
- 4- Kültürel tesis alanı içerisinde en yüksek TAKS %40 olarak uygulanabilir.
- 5- Kültürel tesis alanı içerisinde bodrum katlardan birisinin otopark olarak kullanımı zorunludur. Bodrum katta yapılacak otopark alanı parsel sınırına her yönden en fazla 3 metreye kadar yaklaşabilir.
- 6- Burada belirtilmeyen diğer hususlarda onaylı uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.
- 7- Zemin katta kültür tesis alanı kullanımı zorunludur. Bu alanda kültür tesis alanı taban alanı katsayısı (TAKS) oranı %15'ten az olamaz.

