



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 09.12.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2020 tarihli toplantısında gündemin 140. maddesinde ve 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 88. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 02.07.2020 tarih ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hocalar Mahallesi 263 ada 12 parseldeki Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 02.07.2020 tarih ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hocalar Mahallesi 263 ada 12 parseldeki Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca görüşülmüş, 15.09.2020 tarihinde resmi gazete yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek-8. maddesine eklenen hükümler ve ilgili yönetmeliğine göre Komisyonca tekrar Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 gün ve 147 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
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.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.07.2020
Kararın Sayısı : 51

Konu: Antalya İli, Manavgat İlçesi,
Hocalar Mahallesi 263 Ada 12
Numaralı Parsel 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.07.2020 tarihinde Perşembe günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Oykun BAŞAR, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Kaya ŞİRİN, Mehmet DOĞAN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Gürsel AŞIK, Yusuf KARAMANCI, Ümmü Gülsüm CENGİZ, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Mustafa AKSOY, Sedat EKEN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle 1. Birleşimin 1. Oturum toplantısına devam edildi.

Gündemin 11. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Antalya İli Manavgat İlçesi Hocalar Mahallesi 263 Ada 12 Numaralı Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Üyelerine İmar Komisyonu Raporunu okutayım mı diye sordu. Meclis üyeleri okutulmuş kabul edelim dedi.

İmar Komisyonu Raporu: 03.03.2020 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonu'na havale edilen; "Antalya İli Manavgat İlçesi Hocalar Mahallesi 263 Ada 12 Numaralı Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2020 tarih ve 147 sayılı kararı ile onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlandığı görülmüş olup uygun olduğu görüşüne varılmıştır."

Meclis Başkanı, konu hakkında söz almak isteyen olup olmadığını sordu. Söz alan olmadı.

Meclis Başkanı, gündem maddesini İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sundu.

Yapılan oylama sonunda; Antalya İli Manavgat İlçesi Hocalar Mahallesi 263 Ada 12 Numaralı Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Şükrü SÖZEN

Meclis Katipleri

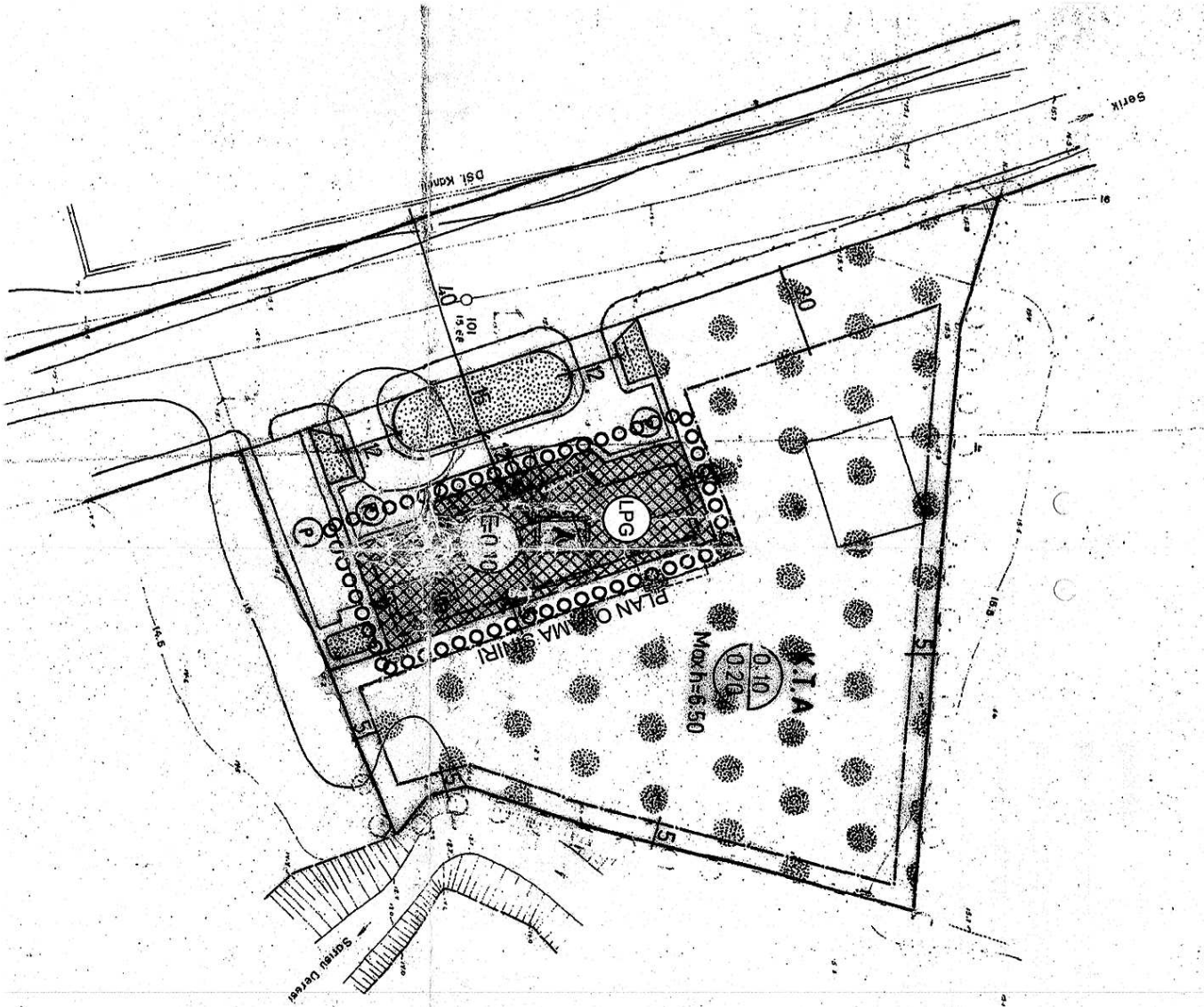
Seval ÖZ ÖZGENÇ

Ayşe Zehra AKIN

MANAVGAT BELEDİYESİ

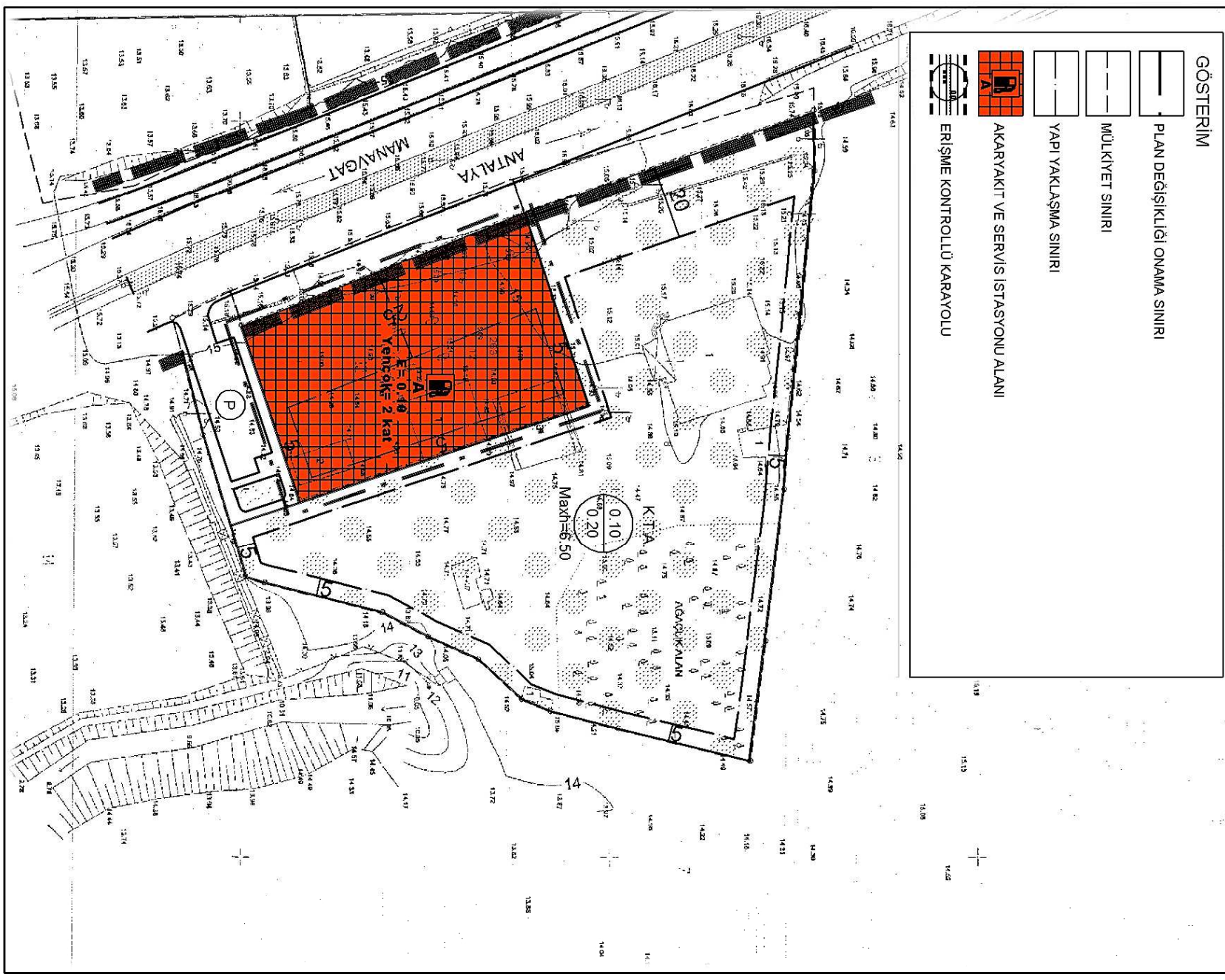
MAHALLE: HOCALAR
ADA/PARSEL NO: 263 / 12
PAFTA NO: 026-B-11-D-2-A

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1500
K
ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ MANAVGAT İLÇESİ
HOCALAR MAHALLESİ 263 ADA 12 NUMARALI PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Hocalar Mahallesi, O26-B-11-D-2-A imar paftasında yer alan 263 ada 12 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 263 ada 12 parselin büyüklüğü 4331,65 m²'dir. Planlama alanı Antalya - Manavgat D-400 karayolu üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlamaya konu alanın uydu haritasındaki görünümü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇE

Planlamaya konu alan; ilk olarak 1990 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı ile Akaryakıt Servis İstasyonu olarak planlanmış, İl Genel Meclisi'nin 05.04.2006 tarih ve 130 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile LPG ilavesi yapılarak Uygulama İmar Planı yürürlükteki halini almıştır. Parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 10.02.2020 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

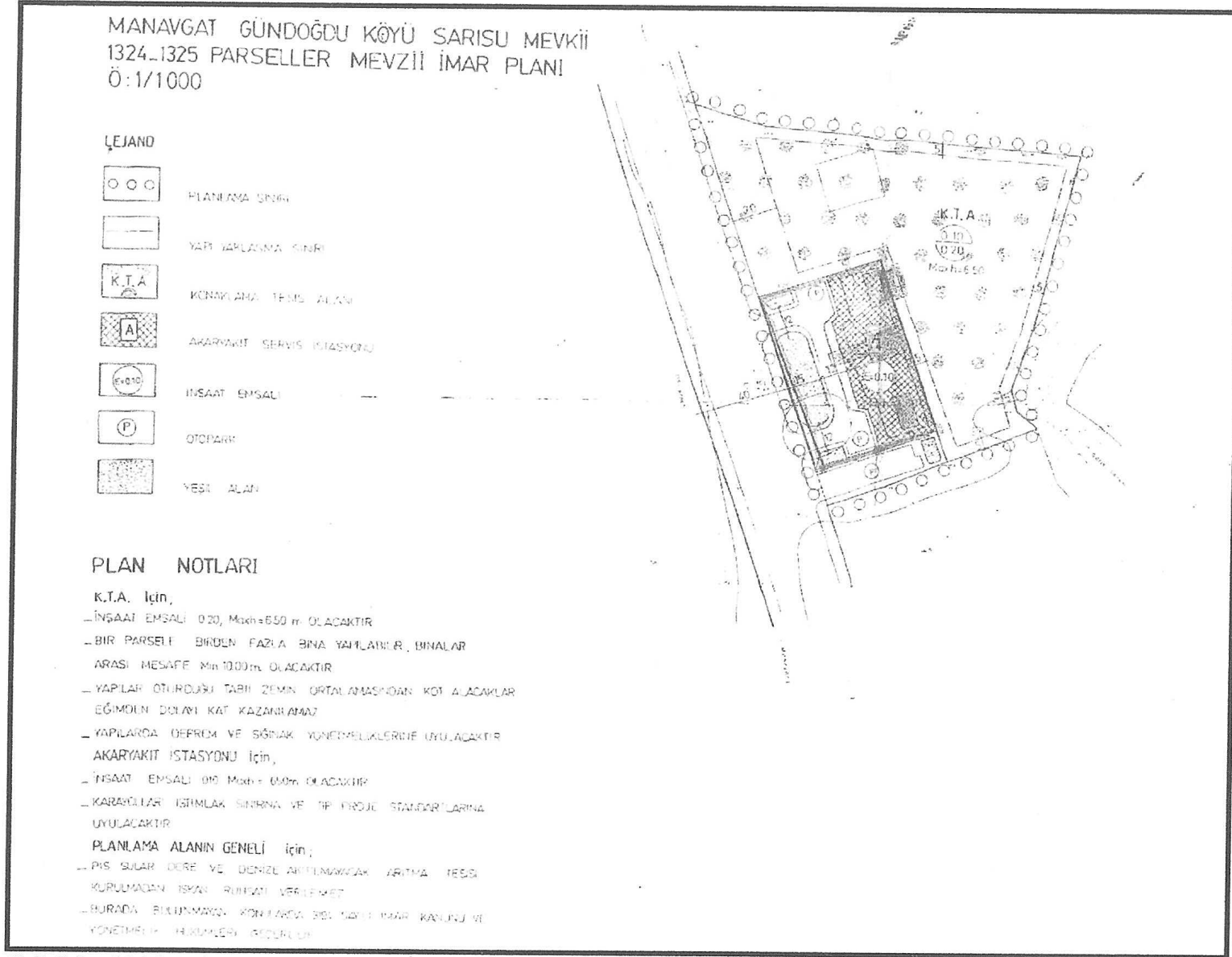
Alana Ait Fotoğraflar



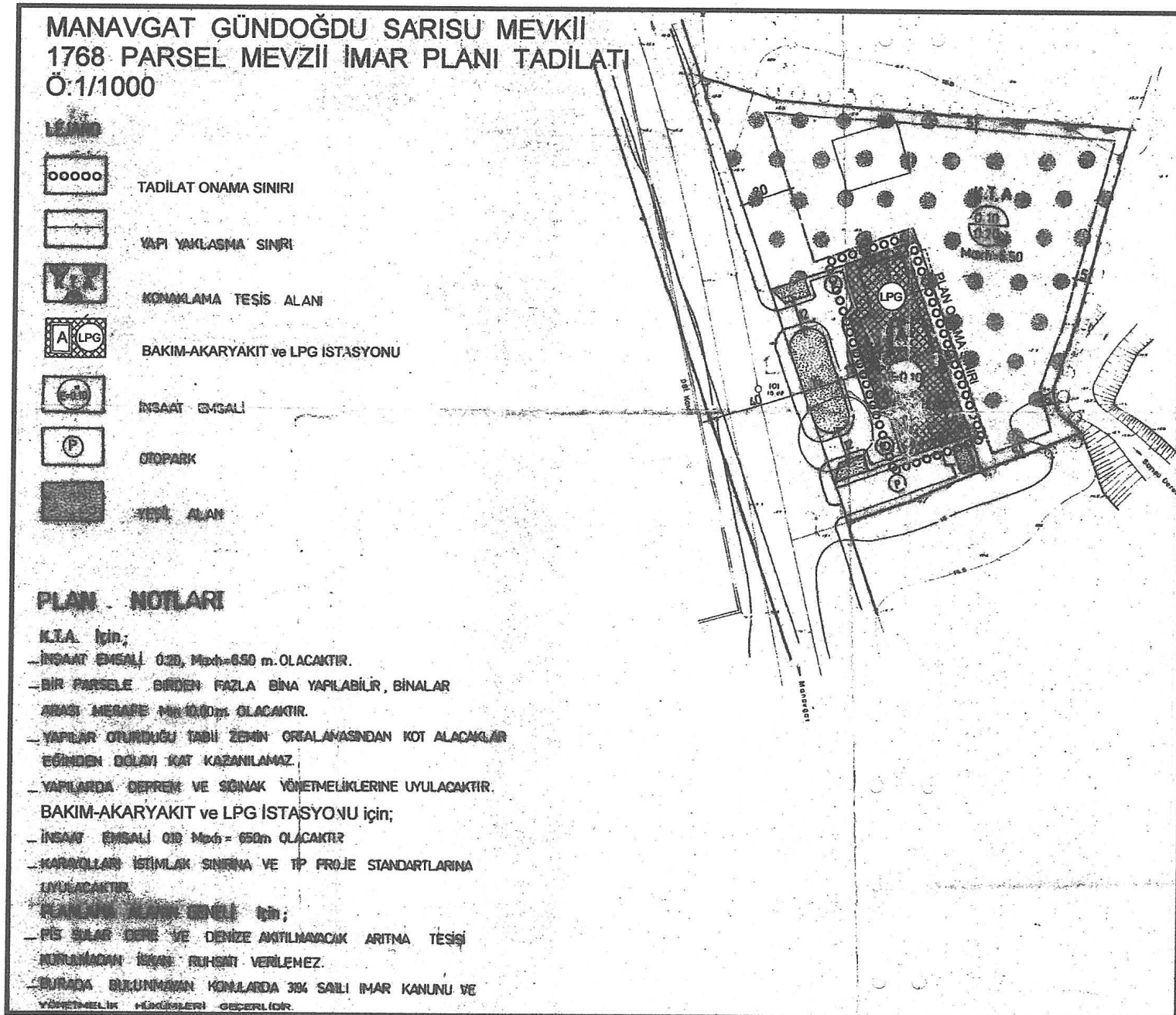
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlamaya konu alan; ilk olarak 1990 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı ile Akaryakıt Servis İstasyonu olarak planlanmış, İl Genel Meclisi'nin 05.04.2006 tarih ve 130 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile LPG ilavesi yapılarak Uygulama İmar Planı yürürlükteki halini almıştır. Planlamaya konu parsel; inşaa edildiği dönemde ilgili yasal mevzuata uygun olarak, imar çapı, inşaat ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, geçiş yolu izin belgesi, EPDK bayilik lisansı vb. izinler alınarak akaryakıt servis istasyonu (*Beypet*) olarak kullanılmıştır.

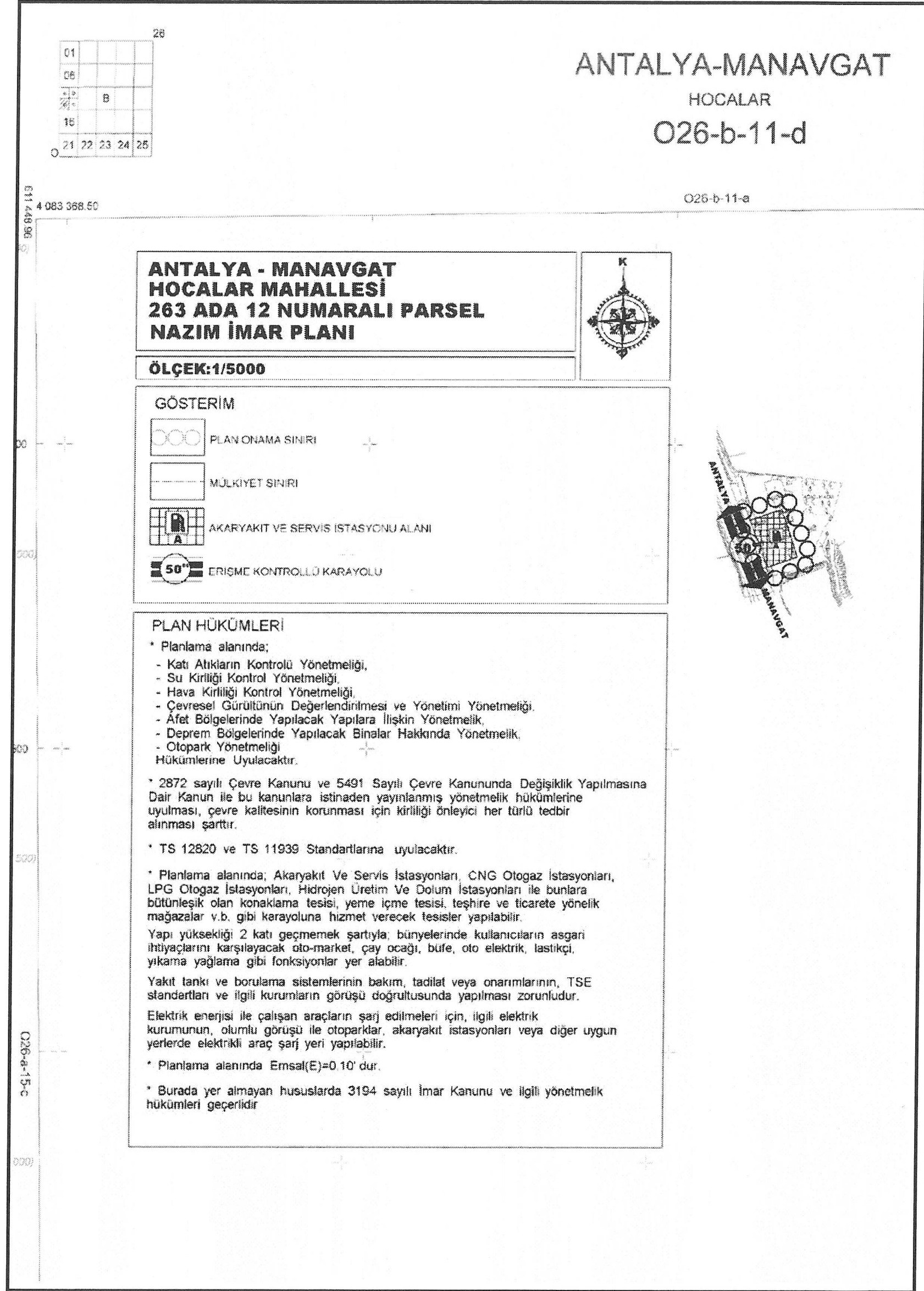
Parsele ilk plan yapıldığı tarihte 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmamıştır. İlgili mevzuat kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılması zorunlu hale geldiğinden dolayı Hocalar Mahallesi 263 ada 12 no.lu parsel ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanarak Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmuştur. Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi 10.02.2020 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun bulunarak onaylanmıştır.



Şekil 2: 1990 Yılı Onaylı Mevzii İmar Planı Örneği



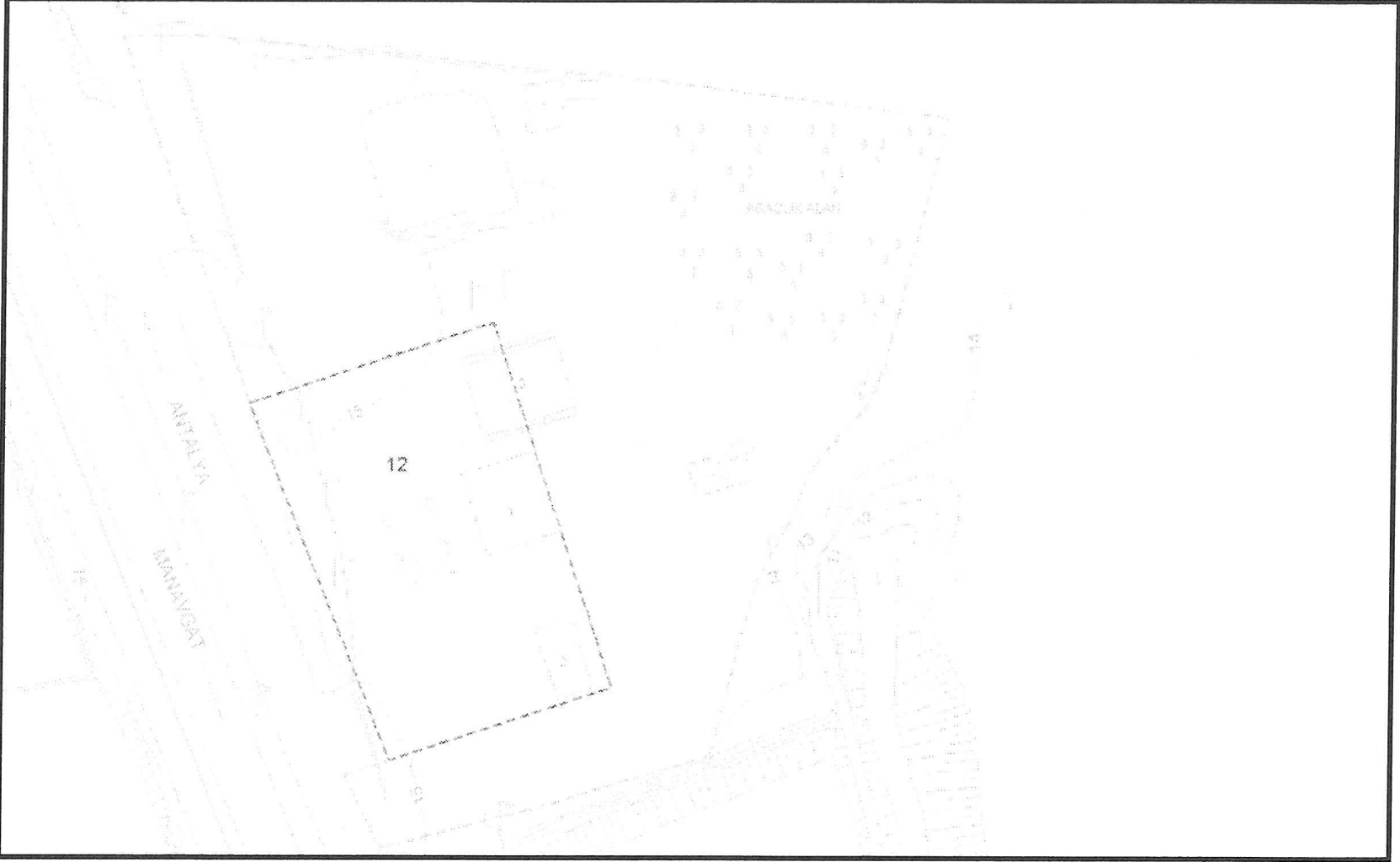
Şekil 3: 2006 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği Örneği



Şekil 4: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu parsel üzerinde yer alan akaryakıt ve servis istasyonu şuan faal durumda değildir.



Şekil 5: Bugünkü Arazi Kullanımı Ve Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

İnşaa edildiği dönemde ilgili yasal mevzuata uygun olarak, imar çapı, inşaat ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, geçiş yolu izin belgesi, EPDK bayilik lisansı vb. izinleri alarak faaliyet gösteren planlamaya konu Hocalar Mahallesi, 263 ada 12 parselde yer alan Akaryakıt ve Servis İstasyonu, satış işlemi sonucu el değiştirmiştir. Şuan kapalı durumda olan tesiste yeni sahiplerince işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alma çalışmaları sırasında kadastro yenileme (22A) çalışması sonucu oluşan mülkiyet sınırları ile imar planı ada sınırları arasında uyumsuzluklar olduğu tespit edilmiş olup bu uyumsuzluklar giderilmeden işlemlere devam edilememiştir. Ada sınırlarının güncel mülkiyet sınırları doğrultusunda düzeltilmesi hem de hazırlandığı dönemde vaziyet planı mantığında hazırlanan mevcut uygulama imar planının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak yeniden düzenlenmesi için uygulama imar planında tadilat yapılması gereği oluşmuştur. Sadece 1/1000 ölçekli mevzii imar planı bulunan mevcut Akaryakıt ve Servis İstasyonlarına ilişkin değişen mevzuatlar çerçevesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması da gerekmektedir. Bu kapsamda planların kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde mevcut Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'na ilişkin öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanarak Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmuştur. Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi 10.02.2020 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun bulunarak onaylanmıştır.

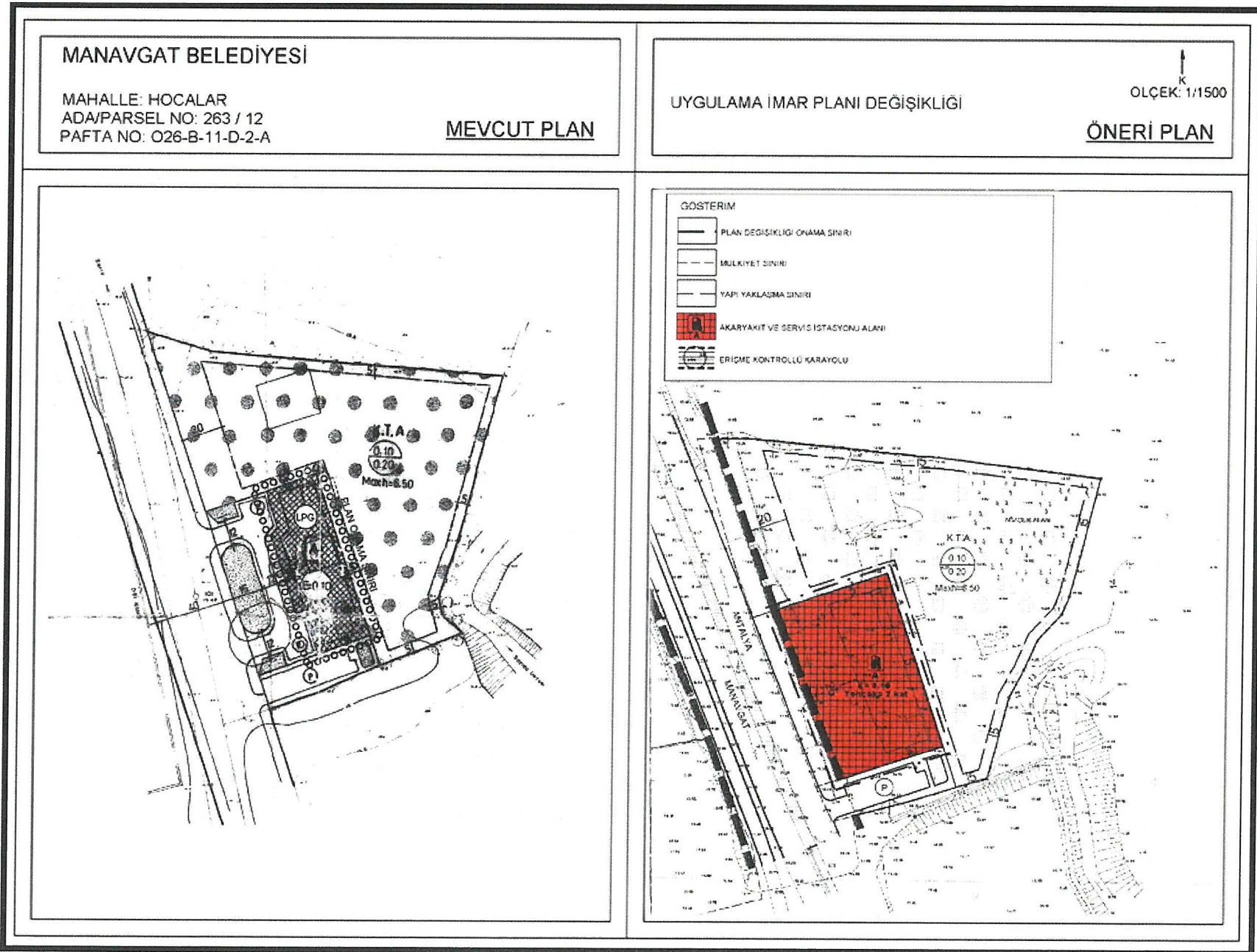
Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde;

Hocalar Mahallesi 263 ada 12 parsel meri uygulama imar planına ve fiili duruma uygun olarak “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlanmıştır. Planda ada sınırları güncel mülkiyet sınırları ile uyumlu hale getirilerek vaziyet planı mantığı ile hazırlanan meri imar planındaki adakenarı-mülkiyet uyumsuzlukları giderilmiştir. “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”nda meri plandaki yoğunluk değeri korunarak Emsal(E)=0,10 olarak belirlenmiş, maksimum yapı yüksekliği (Yençok): 2 kat olarak tariflenmiştir. Yapı yaklaşım mesafeleri karayolundan 25 metre, komşu parsellerden ve güneydeki otopark alanından 5'er metre olarak belirlenmiştir.

“Hocalar Mahallesi 263 ada 12 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile üst ölçekli plan kararları ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.

Saygılarımla..



Şekil 6: Mevcut Plan - Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

6. PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

* Bu plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda; - 3194 Sayılı İmar Kanunu, - 2372 Sayılı Çevre Kanunu, - 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu. - 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu. - 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, - 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bu Kanunlarla ilgili Uygulama Yönetmelikleri ile halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili mevzuat hükümleri/mevzuat değişiklikleri geçerlidir.

* 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe giren Yönetmeliklere uyulacak, çevrenin korunmasına ve ekolojik dengenin bozulmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.

* Planlama alanında, "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. "Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği". "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ", "Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün Su Havzalarını Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

* Planlama alanında çevreyi bozacak ve zarar verecek atık tasfiye işlemleri yasaktır. Her türlü sıvı ve katı atıkların gerekli önlemler alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi zorunludur. Su kaynaklarının korunması ve suyun dengeli ve verimli kullanımı sağlanacaktır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirlетici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir. Yer altı depolama tanklarının sızdırmazlığı iyi bir şekilde sağlanmalı ve sürekli kontrol edilmelidir.

* "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

* Planda gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlıdır. Uygulamada Kadastro Müdürlüğü verileri dikkate alınacaktır. Kadastro ve imar planı hatları arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolları daraltmamak ve güzergâhını değiştirmemek kaydıyla plan değişikliği, terk ya da ihdas işlemine gerek kalmadan düzeltmeye, gerektiğinde taşıt veya yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye ve bu doğrultuda uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

* TS 12820 ve TS 11939 Standartlarına uyulacaktır.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

* Planlama alanında; Akaryakıt Ve Servis İstasyonları, CNG Otogaz İstasyonları, LPG Otogaz İstasyonları, Hidrojen Üretim Ve Dolum İstasyonları ile bunlara bütünleşik olan konaklama tesisi, yeme içme tesisi, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yapılabilir.

Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

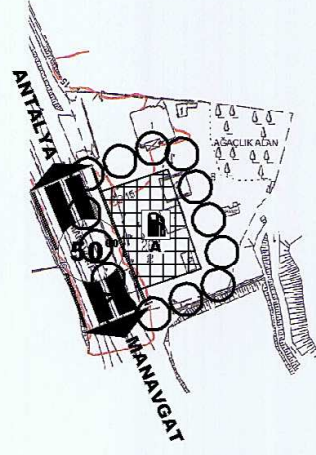
Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

* Planlama alanında Emsal(E)=0.10, Yençok:2 kat'tır.

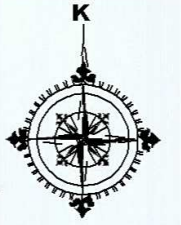
* Burada yer almayan hususlarda onaylı 1/5000 ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri geçerlidir.

Ö. Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip No:11991 ODTÜ 79
Oda Sicil No:315

**10.02.2020/147 SAYILI BBMK
İLE ONAYLI 1/5000 NİP.**



**ANTALYA - MANAVGAT
HOCALAR MAHALLESİ
263 ADA 12 NUMARALI PARSEL
NAZIM İMAR PLANI**

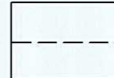


ÖLÇEK:1/5000

GÖSTERİM



PLAN ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI



AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI



ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU

PLAN HÜKÜMLERİ

* Planlama alanında;

- Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği,
 - Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
 - Hava Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
 - Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik,
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,
 - Otopark Yönetmeliği
- Hükümlerine Uyulacaktır.

* 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 Sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu kanunlara istinaden yayınlanmış yönetmelik hükümlerine uyulması, çevre kalitesinin korunması için kirliliği önleyici her türlü tedbir alınması şarttır.

* TS 12820 ve TS 11939 Standartlarına uyulacaktır.

* Planlama alanında; Akaryakıt Ve Servis İstasyonları, CNG Otogaz İstasyonları, LPG Otogaz İstasyonları, Hidrojen Üretim Ve Dolum İstasyonları ile bunlara bütünlük olan konaklama tesisi, yeme içme tesisi, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yapılabilir.

Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

* Planlama alanında Emsal(E)=0.10' dur.

* Burada yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Manavgat Belediyesi
Mahalle : Hocalar Mahallesi
Ada/Parsel : 263 ada 12 parsel.
Ölçek : 1/1000

Manavgat Belediye Meclisinin 02.07.2020 tarih ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hocalar Mahallesi 263 ada 12 parseldeki Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2020 tarihli toplantısında gündemin 140. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.08.2020 tarihli “Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğuna” dair raporu bulunmaktadır.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 88.maddesinde görüşülerek “7221 sayılı Kanunun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden dolayı yeniden değerlendirilmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havalesine” karar verilmiştir.

Planlamaya konu alan; ilk olarak 1990 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı ile Akaryakıt Servis İstasyonu olarak planlanmış, İl Genel Meclisi’nin 05.04.2006 tarih ve 130 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile LPG ilavesi yapılmıştır.

Parsele ilişkin ilk uygulama imar planı hazırlandığı tarihte 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmamıştır. İlgili yönetmelikler kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılması zorunlu hale geldiğinden dolayı Hocalar Mahallesi 263 ada 12 parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 10.02.2020 tarihli ve 147 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Parselin kadastro yenileme (22A) çalışması sonucu oluşan mülkiyet sınırları ile imar planındaki ada kenarı sınırları arasında uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Meri plandaki yoğunluk değeri korunarak emsal Emsal (E)= 0,10 olarak, yapı yüksekliği Yencok=2 kat olarak önerilmiştir. Yapı yaklaşım mesafelerinin karayolundan 25 metre, komşu parsellerden ve güneydeki otopark alanından 5 ‘er metre olarak önerildiği görülmektedir.