

ALAPLI – ZONGULDAK
ALAPLI MERKEZ MAHALLE, 196 ADA, 14 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
1/1000



İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
V.B. : 06100 V.No : 102 000 10 70
S.P.No. : 102 000 10 70

İmar Planı / İmar Tadilatı Planı
Belediye Meclisinin ...05.12.2025
Tarih ve ...57... Sayılı kararı ile
onanmıştır.

KASIM 2025



ALAPLI – ZONGULDAK
ALAPLI MERKEZ MAHALLE, 196 ADA, 14 PARSEL
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanı, Batı Karadeniz Bölgesinde, Zonguldak İli, Alaplı İlçesi , Merkez Mahallesiinde yer almaktadır. Zonguldak ili,Türkiye Cumhuriyetinin Kuzey Bölgesi'nin Batı yakasında, Alaplı,Ereğli ,Çaycuma , Devrek ve Gökçebey ilçeleri ile çevrilidir.

Planlamaya konu alan, Zonguldak İli, Alaplı İlçesi, Merkez Mahallesi 196 ada 14 parseli içermektedir. Plan tadilatı teklif edilen 196 ada 14 parselin olduğu alanda eğitim bulunmamaktadır.

Parsel alanı 3023,14 m² olup imar parseli konumundadır. F26c08c2b imar planı paftasının 4560400-4560500 yatay ve 617400-617500 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu olan 196 ada 14 parsel ERÇAL FINDIK OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetindedir.

Planlama alanındaki parseller, kentin elektrik enerjisi şebekesinden ve su şebekesinden faydalanmaktadır. Bunun dışında Belediye hizmetleri kapsamında çöpler toplanmakta ve arıtılmaktadır. Yine Belediye hizmetleri kapsamında, içme suyu ve kanalizasyon hizmetlerinden faydalanmaktadır. İmar planı değişikliği düzenlenen alanda; çoğunlukla işyeri amaçlı kullanılan yapılar ve boş parseller bulunmaktadır.

İmar Planı Değişikliği teklif edilen 196 ada 14 parsel; mer'î 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut+Ticaret (TİCK) Alanında ve yapılaşma koşulu Ayırık Nizam 4 kat, TAKS:0,45, E:2.00 şeklindedir.

Plan Değişikliğine konu olan 196 ada 15 parsel mevcut İmar planında konut+ticaret (TİCK) kullanımında olup, hemen batısında yer alan 196 ada 5 ve 15 parselde Küçük Sanayi Alanı kullanımlı Fındık Kırma Tesisi bulunmaktadır. Bu tesisin parsel meliki ile 14 parsel maliki aynı işletmedir. Fındık Kırma Tesisi kullanımına uygun olarak 14 parsel de bu amaçla yapılaşmaya gitmek istemektedir. Bu amaçla 196 ada 14 parsel Küçük Sanayi Alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alana yapılmak istenen tesise göre de yapılaşma koşulları şöyle düzenlenmiştir. E:2.00, TAKS:0.55 ve Yençok:12.50 m'dir. Önerilen imar planı değişikliği ile inşaat alanı artışı getirilmemiştir. Çekme mesafeleri her cepheden 5 m olarak plana işlenmiştir.

15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK" hükümlerine göre işlemler Alaplı Belediyesi tarafından yürütülecektir.

Plan Değişikliği ve Değer Artış Payının Konusu, Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri:

MADDE 5 – (1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak;

a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak,

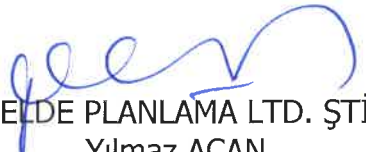
b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği,) suretiyle yapılır.

Değer artış payının konusu

MADDE 6 – (1) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine 5 inci maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilir.

(2) Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir. Bu durumda 5 inci maddedeki koşulları sağlamak esastır.)

Alaplı Merkez Mahalle, 196 ada 14 parselin Konut+Ticaret (TİCK) kullanımından Küçük Sanayi Alanı kullanımına dönüşümüne yönelik düzenlenen imar planı değişikliği teklifinin belediye meclisince incelenip onaylanmasında 3194 sayılı imar kanununun 8.b maddesi gereği bir sakınca bulunmamaktadır.


BELDE PLANLAMA LTD. ŞTİ
Yılmaz AÇAN
Şehir ve Bölge Plancısı

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 27.11.2025 Proje Kayıt No: 55-2025-150 Üye: YILMAZ AÇAN (1078)
CGOUBACK	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

PLAN NOTLARI

- BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİLİSİNE GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMEKLERİ, YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE DÜZENİ PLANLARININ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ESASTIR.
- PARSELLER TEVHİT EDİLMEDEN VE TERKLERİ YAPILMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
- BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- AÇIKLANMAYAN TÜM HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE ALAPLI BELEDİYESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

ALAPLI ERÇAL FINDIK FABRİKASI ALANI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ALAPLI - ZONGULDAK

ALAPLI MERKEZ, 196 ADA 14 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN KULLANIMLARI

	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
KULLANIM	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
KONUT+TİCARET(TİCK)	3023.14	0
KÜÇÜK SANAYİ AL.	0	3023.14
TOPLAM	3023.14	3023.14

YAPILAŞMA KOŞULLARI

EMSAL

MEVCUT PLAN

2.00

ÖNERİ PLAN

2.00

TAKS

0,45

0,55

YÜKSEKLİK

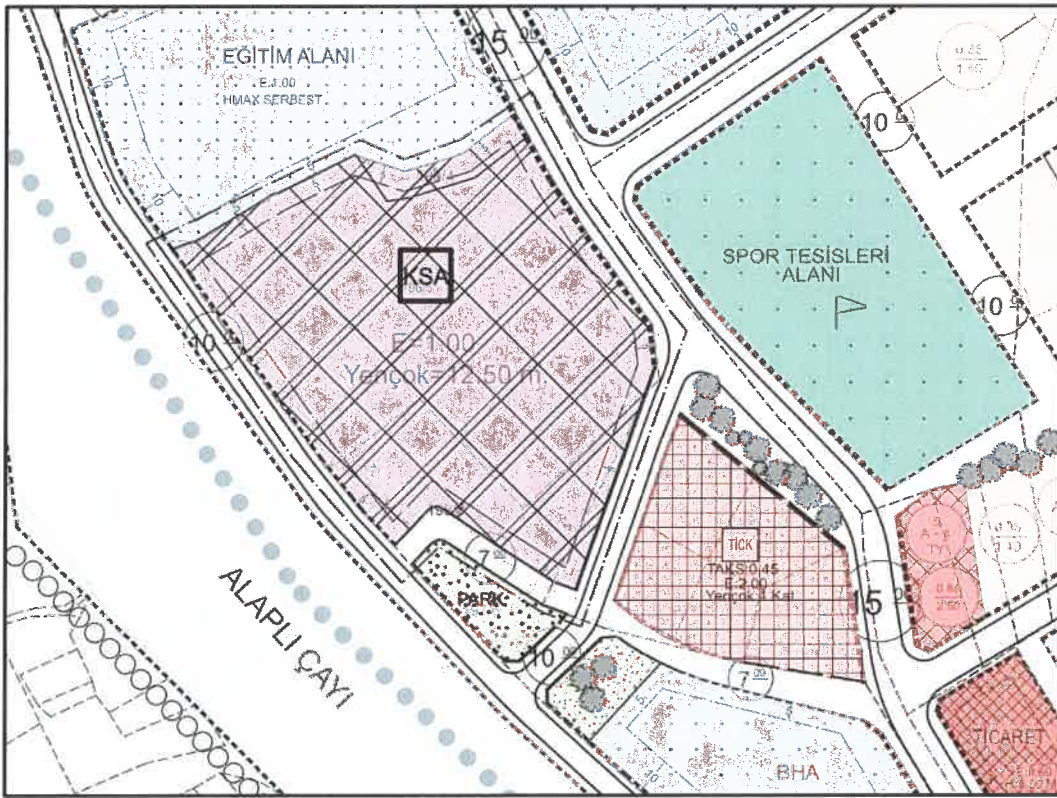
12,50 m

12,50m

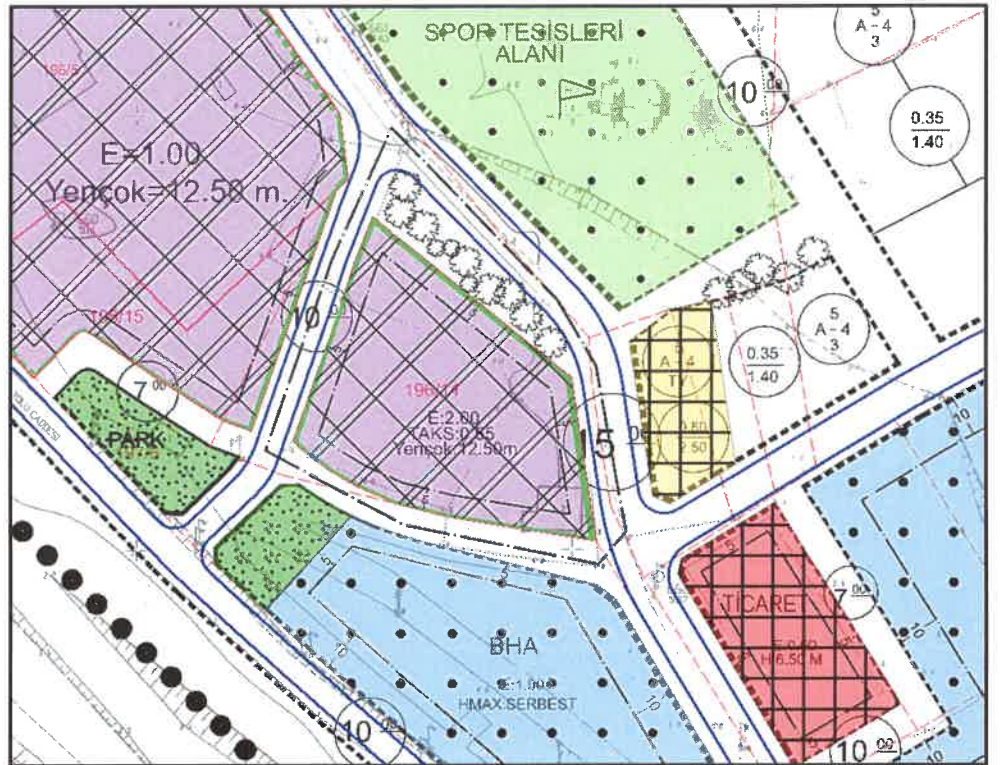


KADASTRAL DURUM

ALAPLI MERKEZ, 196 ada, 14 PARSELE YÖNELİK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



MEVCUT İMAR PLANI



ÖNERİ İMAR PLANI



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ZONGULDAK		
	İlçe:	ALAPLI		
	Mahalle/Köy:	ALAPLI/MERKEZ		
	Mevki:	Kumtarla		
	Ada:	196	Parsel:	14
	Yüz Ölçümü:	3.023,14 m2	Cilt/Sayfa No:	25 - 2448
	Niteliği:	Kargir Tek Katlı Ev ve Arsa		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:	
	ERÇAL FINDIK OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	3.023,14	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	125228060	Satış	6.000.000,00	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	27/05/2025 - 8015	Veriliş Tarihi: 27/05/2025 Aydın Fındık Tapu Müdürü		

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.