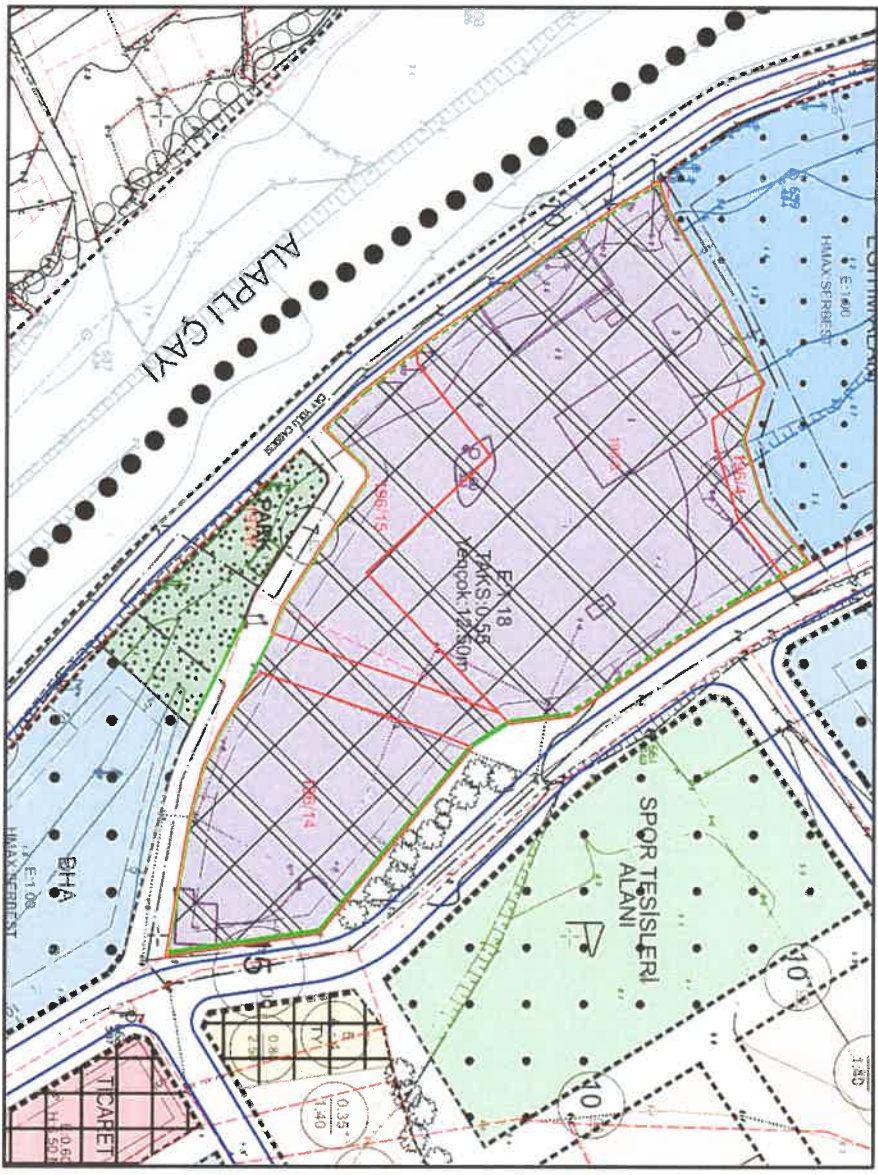


ALAPLI – ZONGULDAK
ALAPLI MERKEZ MAHALLE, 196 ADA, 4, 5, 14, 15 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
1/1000



NISAN 2026

İmar Planı / İmar Tadilatı Planı Şuuru
Belediye Başkanlığı: 07.05.2026
Tarih ve Sayılı Kararın Raporu
onaymıştır. İdareyi / İmarat / İmarat



ALAPLI – ZONGULDAK
ALAPLI MERKEZ MAHALLE, 196 ADA, 4, 5, 14, 15 PARSELLER
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanı, Batı Karadeniz Bölgesinde, Zonguldak İli, Alaplı İlçesi , Merkez Mahallesinde 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, 4, 5, 14 ve 15 parselleri içermektedir. Plan tadilatı teklif edilen 196 ada 14 parselin olduğu alanda eğim bulunmamaktadır.

Parsel alanları, 4 parsel 344,08 m², 5 parsel 7793,60 m², 14 parsel 3032,14 m² ve 15 parsel 1938,91 m² olmak üzere toplam 13099,73 m²'dir.

F26c08c2b imar planı paftasının 4560400-4560500 yatay ve 617400-617500 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu olan 196 ada, 4, 5, 14 ve 15 parseller 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 artılmaktadır. 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 4, 5 ve 15 parsel Küçük Sanayi Alanı, E:1.00, 196 ada 14 parsel ayrı yapı adası olmak üzere Küçük Sanayi Alanı E:2.00, TAKS:0,55 yapılaşma koşulludur. 196 ada 4, 5, 15 parsel kullanım alanı ile 196 ada 14 parselin arasından 10 metre genişliğinde imar yolu geçmektedir.

Plan Değişikliğine konu olan 196 ada, 4, 5, 14, 15 parsellerde Küçük Sanayi Alanı kullanımlı Fındık Kıırma Tesisi bulunmaktadır. Bu tesisin alanı içinde yer alan parsellerin tamamının maliki aynıdır. Fındık Kıırma Tesisi kullanımına uygun olarak tamamının birleştirilmesi tesis bütünlüğü açısından önem arz etmektedir. Bu nedenle iki ada kullanımı arasındaki imar yolu (yaklaşık 600 m²) tesis alanı içine dahil edilmiştir. İki ayrı kullanımlı adanın birleştirilmesi ile yaklaşık 13700 m² yeni ada alanı elde edilmiştir. Bu alanın 13099,73 m²'si mülkiyet sahiplerinin tapulu mülkiyeti olup, yaklaşık 600 m² alan ise yoldan ihdas

edilerek tapulandırılacaktır. Alanın bütünleşmesine yönelik tevhid-ihdas işlemlerinden sonra belediyesinden temin edilecektir.

Önerilen imar planında iki adanın birleşmesinden sonra, mevcut planda her iki adanın Emsal (E) değerleri farklıdır. Yeni Emsal değeri, mevcut plandaki emsal değerlerinden oluşacak inşaat alanlarını artırmadan yeni kullanım alanına oranı ile belirlenmiştir. Mevcut planda yer alan 196 ada, 4, 5, 15 parsellerin olduğu kullanım alanının Emsal değeri E:1.00 (inşaat alanı = 10076 m²), 196 ada 14 parselin olduğu kullanım alanının Emsal Değeri E:2.00 (inşaat alanı=6046 m²) olmak üzere her iki adanın toplam inşaat alanı hakkı 16122 m² olarak hesaplanmıştır. Plan önerisi sonucu yeni ada alanı 13700 m² olup, öneri plan emsal değeri (E=16122/13700=1,18) E:1,18 olarak plan değişikliği önerisine işlenmiştir. TAKS değeri mevcut plandaki gibi 0,55 olarak önerilmiştir. Çekme mesafesi olarak tüm cephelerden 5 metre çekme plana işlenmiştir.

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İNŞAAT ALANI DURUMU		
	MEVCUT PLAN	
	KULLANIM ALANI (m ²)	EMSAL
KÜÇÜK SANAYİ AL. (ADA 1)	10076.59	1.00
KÜÇÜK SANAYİ AL. (ADA 2)	3023.14	2.00
TOPLAM	13099.73	16122.87
ÖNERİ PLAN		
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	13700	1.18
YENİ EMSAL		1.18
		16122.87

ALAPLI MERKEZ, 196 ADA 4, 5, 14, 15 PARSELLER İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN KULLANIMLARI

	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
KULLANIM	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
KÜÇÜK SANAYİ AL.	13100	13700
PARK	1083	1314
YOL	901	70
TOPLAM	15084	15084

Alaplı Merkez Mahalle, 196 ada 4, 5, 14 ve 15 parsellerin yer aldığı küçük sanayi tesisi (fındık kırma ve paketleme) kullanımlarının yönelik düzenlenen imar planı değişikliği teklifinin belediye meclisinde 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 Plancılar Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



MD Tarihi: 27.11.2025
Proje Kayıt No: 55-2025-150
Üye: YILMAZ AÇAN (1078)

CGOU8ACK

Yukarıda bilgileri verilen planlama, İmni belirlenen yekül planının, Olanırsa kayıt ve tescillik halinde olduğu söz konusu iş için odamızca dağıtıldığı tarih itibarıyla herhangi bir meslekî kişiliğinin 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 EDİLMEYEN 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.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ

TAPU SENEDİ

İl:	ZONGULDAK		
İlçe:	ALAPLI		
Mahalle/Köy:	ALAPLI/MERKEZ		
Mevki:	Kumtarla		
Ada:	196	Parsel:	14
Yüz Ölçümü:	3.023,14 m ²	Çift/Sayfa No:	25 - 2448
Niteliği:	Kargir Tek Katlı Ev ve Arsa		

Adı Soyadı/Baba Adı:	ERÇAL FİNDİK OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi:	Tam	Hissese düşen m ² :	3.023,14
----------------------	--	----------	-----	--------------------------------	----------

Taşınmaz No:	1252280660	Edinme Nedeni:	Satış	İşlem Bedeli:	6.000.000,00
Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	27/05/2025 - 8015	Siciline Uygundu:	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile çerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ

TAPU SENEDİ



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	ZONGULDAK
İlçe:	ALAPLI
Mahalle/Köy:	ALAPLIARKEZ
Mevki:	
Ada:	196
Yüz Ölçümü:	1.938,91 m ²
Niteği:	Arsa
Parsel:	15
Çiftleşme No:	26 - 2/85

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissese düşen m ² :
ERÇAL FİNDİK OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	1.938,91

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
133754977	Satış	5.002.387,80
Konum Bilgisi:	Tescil Tarih/Yerimye No:	Siciline Uygunluk
	22/08/2024 - 7655	Veriliş Tarihi: 22/08/2024
		

Mühürlenmiş dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile gerçik ve belgelerin için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ


TAPU SENEDİ

İl:	ZONGULDAK		
İlçe:	ALAPLI		
Mahalle/Köy:	ALAPLI MERKEZ		
Mevki:			
Ada:	196	Parsel:	4
Yüz Ölçümü:	344,08 m ²	Çiz/Sayfa No:	18 - 1702
Niteliği:	Arsa		

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissese düşen m ² :
ERÇAL FINDIK OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	344,08

Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
106934906	Satış	849,877,60
Konum Bilgisi:	Tescil Tarih/Yorumlu No:	Saciline Uyundur
	13/11/2023 - 13054	Veriliş Tarihi: 13/11/2023
		Adı/ŞİK
		Tapu No: 106934906

Makkeyin dışındaki ayrı ve şahsi hakları ile ilgili ve beyiririririr için tapu siciline müracaat edilmiştir onrakmektedir.

İli	ZONGULDAK	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf	
İlçesi	ALAPLI					<h1>TAPU SENEDİ</h1>	
Mahallesi	ALAPLI/MERKEZ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			196	5	ha	m ²	dm ²
	₺				7.791,04	m ²	
Not: FİNDİK FABRİKASI VE ARSASI Planındadır Zemin Sistem No : 78498034 Bölge ve Mülkiyet Alanlarında Çıns Değişikliği İşlenmemektedir.							
GAYRİMENKULÜN							
Edinme Sebebi	ERCAL FİNDİK OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARİT İŞLETİM ŞİRKETİ İÇİN						
Sahibi							
Geldisi	Yerimeye No.	Çift No	Sahile No	Sıra No	Tarih	Gittisi	
	20	19	1813		06/01/2014	Çift No.	
Çift No.	Sicil No: 196/1813/5						
Sahile No.	İsmi: ERKAL FİNDİK OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARİT İŞLETİM ŞİRKETİ						
Sıra No.	Sıra No.						
Tarih	Tarih						

NOT : Tapu senedi, taşınmazın mülkiyetini gösterir ve taşınmazın diğer haklarına ilişkin bilgileri taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu siciline göre göstermektedir. Tapu senedi, taşınmazın mülkiyetini gösterir ve taşınmazın diğer haklarına ilişkin bilgileri taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu siciline göre göstermektedir.

Sicil No: 196/1813/5
 İsmi: ERKAL FİNDİK OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARİT İŞLETİM ŞİRKETİ