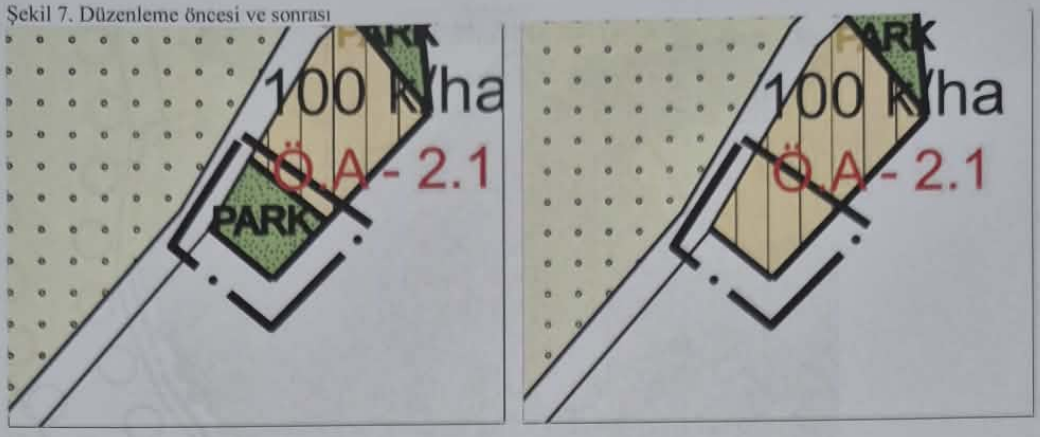
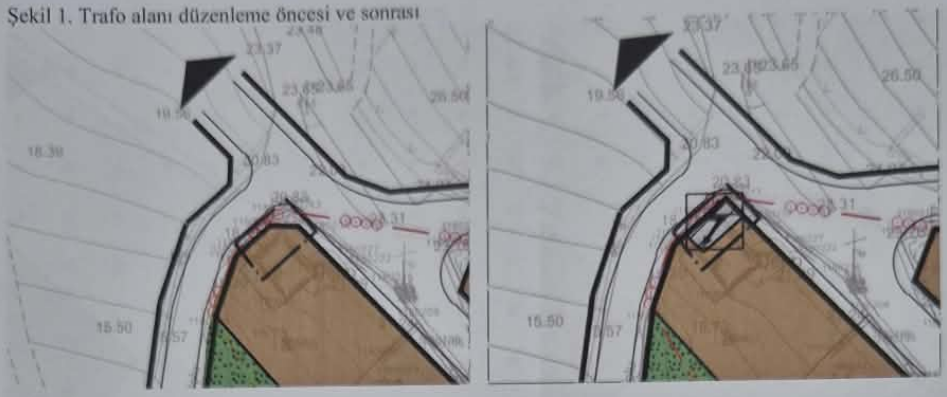
Şekil 7. Düzenleme öncesi ve sonrası

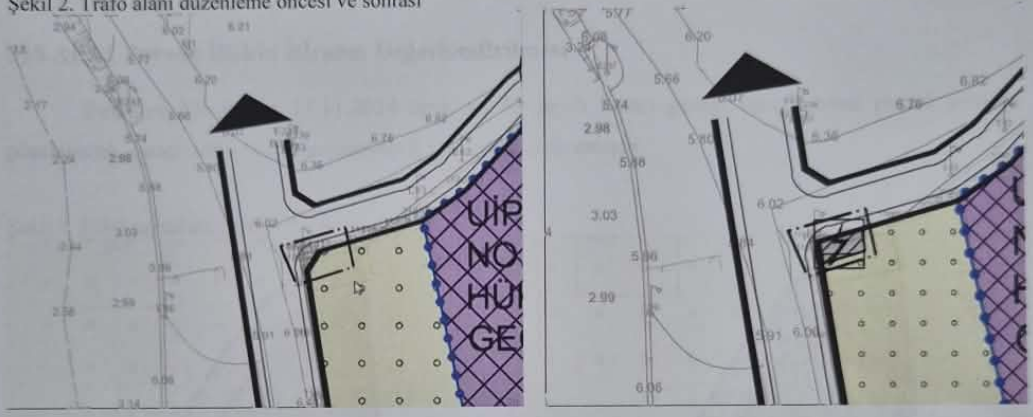


Şekil 8. Düzenleme öncesi ve sonrası

Şekil 1. Trafo alanı düzenleme öncesi ve sonrası



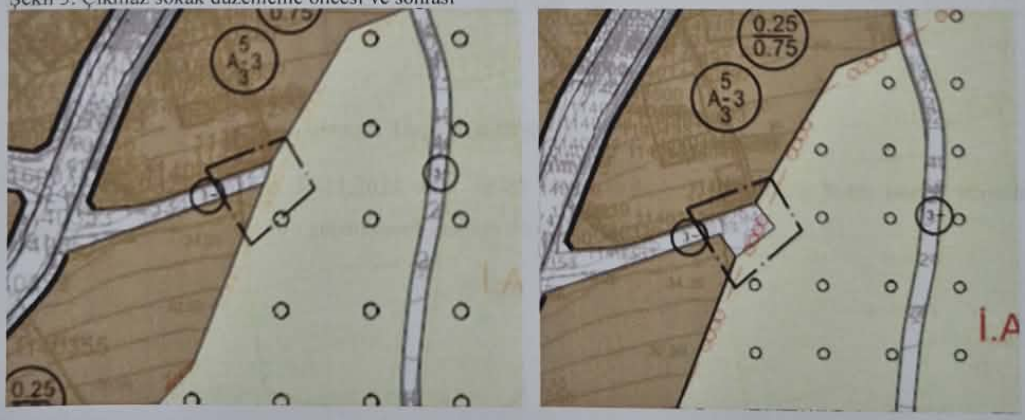
Şekil 2. Trafo alanı düzenleme öncesi ve sonrası



Çıkmaz Sokaklara Dönüş Rondosu Düzenlenmesi

Zonguldak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce hazırlanan İmar Planı İnceleme Raporu kapsamında iki adet çıkmaz sokak, dönüş rondosu eklenerek düzenlenmiştir.

Şekil 3. Çıkmaz sokak düzenleme öncesi ve sonrası



PLAN NOTLARI

1. 1/5000 ölçekli Alaplı Aşağıdoğancılar Mahallesi 1. Etap Nazım İmar Planı ve 2. Etap Nazım İmar Planı plan notları ve 1/1000 ölçekli Alaplı Aşağıdoğancılar Mahallesi 1. Etap Uygulama İmar Planı ve 2. Etap Uygulama İmar planı plan notları aynen geçerlidir.

EK. Meclis Kararı

T.C.
ALAPLI İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.11.2024 Karar No: 063

Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Başkan; Nuri TEKİN Üyeler; Yaşar ÇEVİK, Batuhan USAÇ, Yaşare KAYIK, Ahmet AYDIN, Rıza BOZKURT, Ali KILIÇLAR, İsmail ÇETİN, Halil ÖZTÜRK, Şeref YILDIZ, Adem SEVİM, Birol ŞAHİN, Şemsettin Furkan ÇALIŞKAN, Duygu GÜNEŞ ERCAN, Akın TÜRKOĞLU, Abdullah ACAR
Mazeretli Olarak Toplantıda Bulunmayanların Adı Soyadı	Üye;

Gündemin 3. Maddesinde yer alan İlçemiz Aşağıdoğancılar Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtirazlar hakkındaki İmar Komisyonu Raporunun görüşülmesine geçildi.

Başkan: İmar Komisyonu Başkanı Batuhan USAÇ'a söz verdi. Batuhan USAÇ İmar Komisyonu Raporunu okudu.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İmar Komisyonumuz 11.11.2024 ve 12.11.2024 tarihlerinde, 05.11.2024 tarihindeki olağan Kasım ayı Belediye Meclisince komisyonumuza sevk edilen konuları görüşmek üzere toplanmıştır. Toplantıda tüm üyelerin katılımı ile komisyon görüşmeleri gerçekleştirilmiştir. Yapılan yoklama sonrasında gündeme geçilmiştir.

Gündem :

1-(Meclis gündemin 3. maddesi) İlçemiz Aşağıdoğancılar Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazların görüşülmesi.

Komisyon Görüşmeleri :

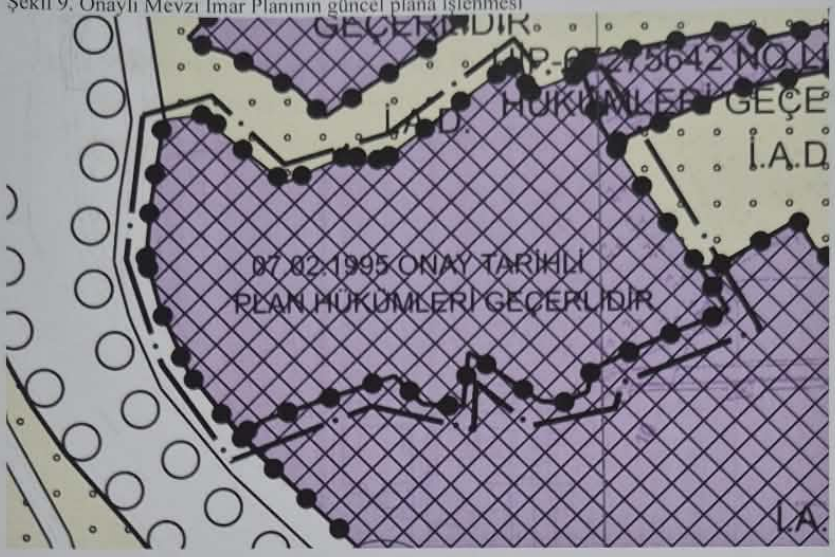
Komisyon görüşmeleri 11.11.2024 Pazartesi ve 12.11.2024 Salı günü yapılmıştır. İnşaat Mühendisi Muhammet BAYRAKTAR'da komisyon görüşmeleri sırasında katılım sağlamışlardır. Toplantı günü 07.12.2023 tarih ve 43 sayılı Belediye meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan 15 adet itirazın tek tek değerlendirilmesi yapılmıştır. Belediyemizce şehir planlarına evvelce hazırlatılmış ve onaylanmış olan imar planı dosyaları içindeki plan paftaları ve plan açıklama raporları detaylıca incelenmiştir. İtirazların durumu tek tek plan üzerinde değerlendirilmiştir. Komisyon üyelerinin her biri itirazlar üzerine değerlendirmelerini yapmıştır.

Komisyon Kararları :

15 adet itiraz dilekçesi tek tek incelenmiş ve dilekçe veren parsel sahiplerinin hak kaybı yaşamamasına özellikle dikkat edilmiştir. Aşağıdoğancılar köyü 318 ada 1 parsel ve 312 ada 20 parsel ve çevreleyen parseller haricinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yeniden düzenlenmesini gerektirecek bir hak kaybı olmadığı görülmüştür. Bu iki bölge haricindeki itirazların reddedilerek planın kesinleşmesine ve nüfusa göre donatı alanları dikkate alınarak 318 ada 1 parsel ve 312 ada 20 parsel ve çevreleyen parseller için yeniden imar planı çalışması yapılmasına; (Başkan) Batuhan USAÇ, (Başkan Yrd.) Şeref YILDIZ, (Üye) Rıza BOZKURT, (Üye) Akın TÜRKOĞLU, (Üye) Ş. Furkan ÇALIŞKAN'ın kabul oylarıyla Oy Birliği ile kabul edilmiştir.

Komisyon raporunun Belediye Meclisine sunulmasına karar verilerek komisyon çalışmaları tamamlandı.

Şekil 9. Onaylı Mevzi İmar Planının güncel plana işlenmesi



5. GENEL DEĞERLENDİRME

Alaplı Aşağıdoğancılar Mahallesi İmar Planlarına askı sürecinde yapılan itirazlar gereği yapılan plan değişiklikleri, ana planın kurgusunu, donatı dengesini ve plan ana kararlarını etkilemeyen nitelikte, teknik düzeltmeler, sehven yapılmış maddi hataların telafisine yönelik, taşınmaz sahiplerinin mülkiyet haklarını korumak adına yapılan değişikliklerdir.

Şekil 6. 312/20 parsel düzenleme öncesi ve sonrası

Onaylı Mevzi İmar Planının İşlenmesi

Ana planın yapımı esnasında sehven gözden kaçmış olan 07.02.1995 onama tarihli mevzi imar planı itirazların değerlendirilmesine ilişkin plan değişikliği kapsamında güncel plana işlenmiştir.

Ölçek İtibariyle Nazım İmar Planında Yapılan Değişiklikler

Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ve iki adet itirazın değerlendirilmesini kapsar. Düzenleme öncesi ve sonrası plan aşağıda görülebilir.

Yapılan müzakereler neticesinde;

Başkan: Gündemin 3. Maddesinde yer alan İlçemiz Aşağıdoğancılar Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtirazlar hakkındaki İmar Komisyonu Raporunun aynen kabul edilerek, Aşağıdoğancılar Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının içinde bulunan 318 ada 1 parsel ve 312 ada 20 parseller için nüfusa göre donatı alanları dikkate alınarak tekrar imar planı çalışması yapılmasına, geri kalan parseller açısından bir hak kaybı olmaması nedeniyle itirazların reddedilerek söz konusu imar planının Belediye Meclisince kesinleşmesini; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18'inci maddesinin (c) bendi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi gereği oylamaya sundu. Oybirliği ile kabul edildi.

Nuri PEKİN
MECLİS BAŞKANI

Yasare KAYIK
KATİP ÜYE

Bayram USAÇ
KATİP ÜYE

3. BELEDİYE MECLİSİNCE DEĞERLENDİRİLEN İTİRAZ DİLEKÇELERİ

Belediye Meclisi tarafından onaylanan plana yapılan askı itirazları ve gelen yeni talepler, üst ölçekli plan kararları ve imar mevzuatı açısından değerlendirilmiştir. Askı itirazlarını değerlendirirken en önemli kriterler; üst ölçekli plan kararları ile getirilen nüfus ve arazi kullanım kararları ile imar mevzuatında yer alan ilave nüfusa ilave sosyal donatı ayrılması gerekliliği ve imar planı değişiklikleri için uyulması gerekli hususlar olmuştur. Askı itirazlarının belediye meclisince karara bağlanmasındaki ana gerekçeler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Önceki plan kararlarına uygun olmayan, kabul edilmesi durumunda eşitsizlik ve mağduriyet yaratabilecek, ÇDP gereği nüfus projeksiyon kabulüne uygun plan yapıldığından nüfus arttırıcı plan değişikliği yapılamaması, plan bütününde karar mekanizmasında benzer yaklaşımlarla hareket edildiğinden bu benzerliği bozabilecek, İmar Uygulaması terk oranları ile çözülebilecek, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde yer alan; "Yürürlükteki İmar Planlarında öngörülen teknik ve sosyal altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." Maddesine aykırı başvurular **UYGUN BULUNMAMIŞTIR.**
- Önceki plan kararlarına uygun, imar uygulamalarının daha sağlıklı gerçekleştirilebileceği, devamlılık sağlayacak ulaşım ağının sağlanması ve benzeri özellikler arz eden başvurular **UYGUN BULUNMUŞTUR.**

4. PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNİN DETAYLI ANLATIMI

Alaplı Belediye Meclisinin 13.11.2024 tarih ve 63 sayılı kararında belirtilen hususlar tarafımızdan tekniğine uygun şekilde 2 adet nazım imar planı paftasında ve 3 adet uygulama imar planı paftasında değişiklikler yapılmıştır. Belediye meclisince uygun bulunan 2 adet başvuru ve Zonguldak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce hazırlanan "plan inceleme raporu" toplam 6 adet plan değişiklik sınırı alan nesnesi olarak CAD tabanlı planlara işlenmiştir.

Ayrıca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki çizim hataları ve 1/1000 ölçekli plan ile olan uyumsuzluklar giderilmiştir.

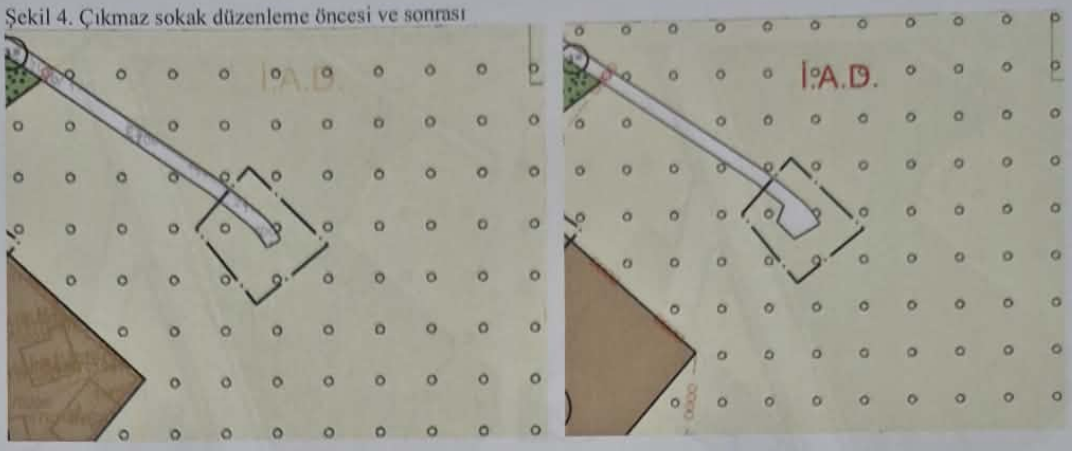
Askı itirazlarına istinaden yapılan değişikler İmar Planının genel ilke ve prensiplerinde herhangi bir değişikliğe sebep olmamaktadır ve teknik düzeltmeler ile parsel sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla yapılan düzenlemeleri kapsar.

Alaplı Belediye Meclisinin 13.11.2024 tarih ve 63 sayılı kararına göre aşağıda plan değişiklik başvuruları ve bu başvurular neticesinde yapılan değişiklikler gösterilmektedir.

Trafo Yerlerinin Plana İşlenmesi

Zonguldak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce hazırlanan İmar Planı İnceleme Raporu kapsamında BEDAŞ görüş ekinde yer alan ve planlama alanımız içine isabet eden iki adet trafo yeri plana işlenmiştir.

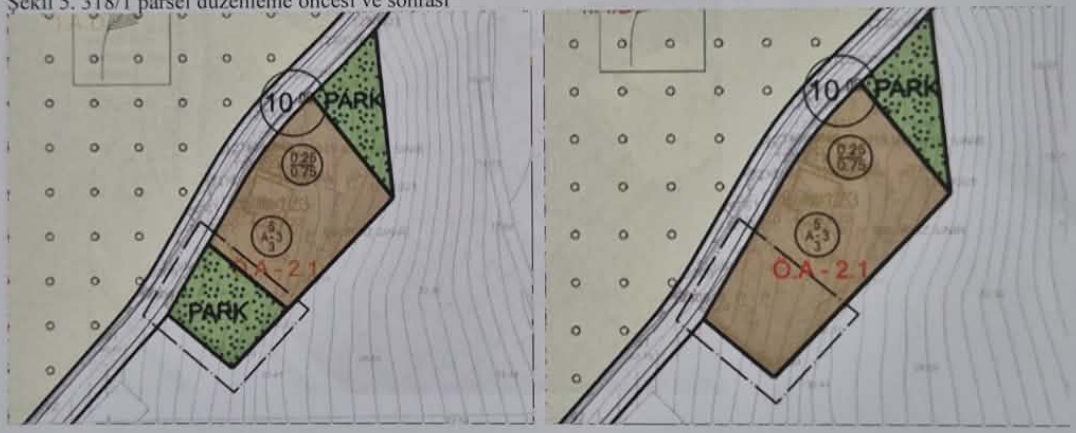
Şekil 4. Çıkmaz sokak düzenleme öncesi ve sonrası



318 Ada 1 Parsele İlişkin İtirazın Değerlendirilmesi

Belediye Meclisinin 13.11.2024 tarih ve 63 sayılı kararı gereği itiraza konu parsel yeniden planlanarak, donatı terki %40'ı geçmeyecek şekilde düzenlenmiştir.

Şekil 5. 318/1 parsel düzenleme öncesi ve sonrası



312 Ada 20 Parsele İlişkin İtirazın Değerlendirilmesi

Belediye Meclisinin 13.11.2024 tarih ve 63 sayılı kararı gereği itiraza konu parsel yeniden planlanarak, donatı terki %40'ı geçmeyecek şekilde düzenlenmiştir.

PİN: NİP – 671120185
PİN: UİP – 671120186

ALAPLI AŞAĞIDOĞANCILAR MAHALLESİ

1. ve 2. ETAPLAR

NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI

ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

hitit planlama
EREĞLİ HİTİT ŞEHİR PLANLAMA GAYR. DEĞ. İNŞ.SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

İmar Planı / ~~İmar Tadilatı Planı~~
Belediye Meclisinin ...13.11.2024
Tarih ve ...63.... Sayılı kararı ile
onanmıştır.

Nuri TEKİN
Belediye Başkanı

YÜKLENİCİ FİRMA KAŞESİ	EREĞLİ HİTİT ŞHR. PLN. GAY.DEĞ.İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ. Kdz.Ereğli VD.352 015 9385

PLAN MÜELLİFİ

ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGE GRUBU	ODA ÜYE NO	İMZA
KAMURAN AYYILDIZ	ŞEHİR PLANCISI	11384	F	1922	

TMMOB Şehir Plancıları Odası | KAYDEDİLMİŞTİR

DBPRA9UN

MD Tarihi: 01.12.2023
Proje Kayıt No: 06-2023-1737
Üye: KAMURAN AYYILDIZ (1922)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibariyle herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.

1. PLANLAMA AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ

AMAÇ

Planlamanın amacı; Alaplı Aşağıdoğancılar Mahallesi1. ve 2. Etaplar Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarına askı sürecinde yapılan itirazların ve Zonguldak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce hazırlanan "imar planı inceleme raporu" kapsamında değerlendirilmesi sonucu yapılacak değişikliklerin ele alınmasıdır.

KAPSAM

Planın değişikliklerinin kapsamı, Alaplı Aşağıdoğancılar Mahallesi1. ve 2. Etaplar Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarına askı sürecinde yapılan itirazlarla ve Zonguldak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce hazırlanan "imar planı inceleme raporu"nda belirtilen hususlarla sınırlıdır. Bu itirazlar 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmiştir.

Bunlarla birlikte planlama alanının da içinde olduğu üst ölçekli Zonguldak – Bartın – Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olarak günün koşullarına, güncel kanun ve yönetmelikler kapsamında uygulamaya yol gösterecek yaklaşımlar ile plan değişikliği hazırlanmaktadır.

YÖNTEM

Alaplı Aşağıdoğancılar Mahallesi 1. ve 2. Etaplar Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarına yapılan itirazlar, Alaplı Belediye Meclisince tek tek değerlendirilmiş ve karara bağlanmıştır. Bu kararlar doğrultusunda ve mesleki etik değerlere dayanarak plan değişiklikleri yapılmaktadır.

Plan değişiklikleri CAD tabanlı bilgisayar yazılımı ile sayısal olarak hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliği, plan değişikliği açıklama raporu, plan notları, planlama alanı sınırı, vb. planlamaya ilişkin veriler, mevzuata uygun formatta e-plan otomasyon sistemine yüklenerek PİN oluşturmaya hazır duruma getirilmiştir.

2. PLAN ASKI SÜRECİ

Alaplı Aşağıdoğancılar Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Belediye Meclisinin 07.12.2024 tarih ve 43 sayılı kararı ile onaylanarak 30 gün süre ile askıya çıkmış ve askı itirazları Belediye Meclisinin 13.11.2024 tarih ve 63 sayılı kararı ile değerlendirilmiştir. Plan askı sürecinde 15 adet dilekçe ile itiraz yapılmıştır. Askı sürecinde 15 adet dilekçenin, 13 adedi ilgili mevzuat hükümleri ve kurum görüşleri kapsamında uygun bulunmamış, 2 adedi ise uygun bulunmuştur.