

PİN:NİP- 671125105

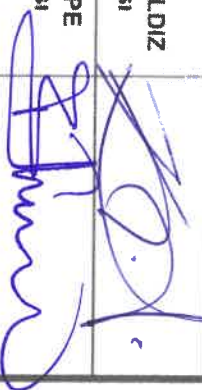
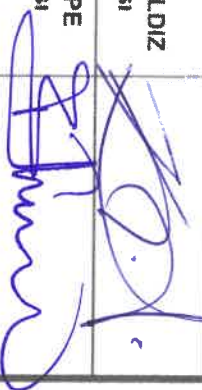
PİN,ÜİP- 671125220



**ALAPLI YENİ SİTELER MAHALLESİ 242 ADA 1 PARSELİN DEVLET HASTANESİ
OLARAK TAHSİS EDİLEN KISMINA İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA, AÇIKLAMA, GEREKEÇ, EŞİK ANALİZİ VE
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU**

Betüleye A.Ş. Tescilli No: **081011226**
Ticari Sicil No: **10** Sayfa: 1/1
Çizim: 1/1



hitit planlama		EREĞLİ HITİT ŞEHİR PLANLAMA GAY.DEG.İNŞ.SAN. ve TİC.LTD.ŞTİ.	
PLAN ADI	ALAPLI YENİ SİTELER MAHALLESİ 242 ADA 1 PARSELİN DEVLET HASTANESİ OLARAK TAHSİS EDİLEN KISMINA İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
PAFTA NO	1/5000 : F26C08B 1/1000 : F26C08B3A - F26C08B3B	Ölçek:	1/5000 - 1/1000
PLAN MÜELLİFİ	KAMURAN AYILDIZ Şehir Plancısı		
	BÜLENT KÖRPE Şehir Plancısı		

TMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 12.12.2025 Proje Kayıt No: 06-2025-1404 Üye: KAMURAN AYILDIZ (1922)
ZYSK55CT	

Yükarıda bilgileri verilen planlama işi, tekamen yerel planlama, Odamızın kayıt ve tescilinin
bulunmadığı bir konudur. Bu nedenle Odamızın tescim tutanağına herhangi bir mütahhidi
kayıtlı değil. Bu nedenle, bu planlama işi, tekamen yerel planlama, Odamızın kayıt ve tescilinin
bulunmadığı bir konudur. Bu nedenle, bu planlama işi, tekamen yerel planlama, Odamızın kayıt ve tescilinin
bulunmadığı bir konudur.

ONAY

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	4
1.1. Ulaşım	4
1.2. Ekonomik Yapı	4
2. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	4
3. MERİ PLANLARDAKİ DURUMU	6
3.1. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ	8
4.1. İklim.....	8
4.2. Taşkın Durumu	8
4.3. Mülkiyet.....	8
4.4. Yerleşime Uygunluk	8
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	10
6. PLANLAMA KARARLARI.....	10
6.1. Nazım İmar Planı Değişikliği Kararları	10
6.2. Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları.....	11
7. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPİ DEĞERLENDİRMESİ.....	12
8. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	13
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI	14
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI.....	14
E K L E R	15

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı, Batı Karadeniz Bölgesinde, Zonguldak İli, Alaplı İlçesi, Yeni Siteler Mahallesi'nde yer almaktadır.

Alaplı ilçe merkezi; Zonguldak il merkezine 58 km, Ereğli ilçesine 13 km uzaklıktadır. Alaplı kuzeybatısı Karadeniz, kuzey doğusu ve doğusu Ereğli ilçe sınırı, güneydoğusu Devrek ilçe sınırı, güneyi ve batısı Düzce il sınırı ile çevrilidir. Belediye sınırı ile beldeye bağlı köy sınırları adeta içi içe geçmiş vaziyettedir. Yerleşim dağınık değildir. Orman alanları dışında tarım ve sanayiye elverişli arazinin azlığı iç içe yerleşim yerlerinin doğmasına sebep olmuştur.

Planlama alanının da içinde bulunduğu Yeni Siteler Mahallesi, ilçe merkezinin kuzey kısmında ve F26C08B3A - F26C08B3B paftaları içinde yer almaktadır.

1.1. Ulaşım

Kent içi hizmet veren yollar parke, asfalt ve beton yollardır. Bunlar 1. 2. ve 3. derece yollar olarak kademelenmektedir. İlçe merkezinin kuzeybatısından geçen Akçakoca – Ereğli (D010) karayolu 1. derece yoldur. Kente bu karayolu ile ulaşılır ve kent içi ulaşımı 15 – 12 – 10 ve 7 m'lik yollar ile sağlanır.

Kent içinde düzenli olarak Belediye ve özel halk otobüsü seferleri sağlanmaktadır.

1.2. Ekonomik Yapı

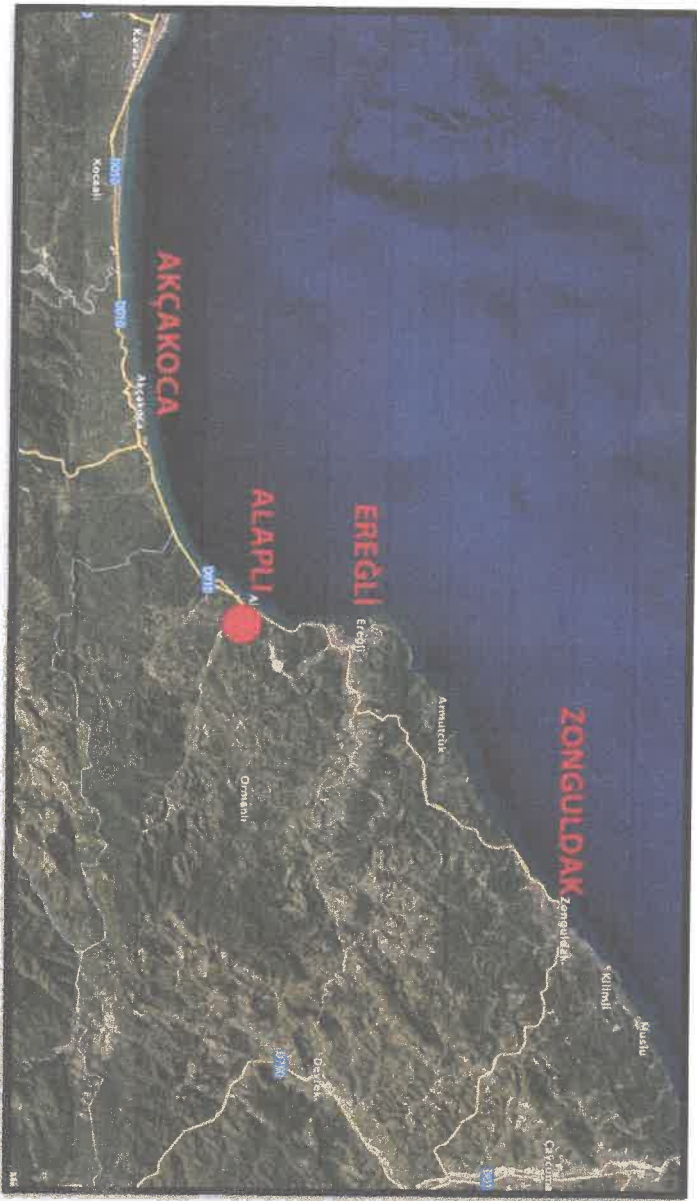
Alaplı İlçesi'nin ekonomisi balıkçılık, fındık üretimi ve Erdemir'e dayalı yan sanayiye dayanmaktadır. İlçe kırsalında çok sayıda fındıklık yer almakla birlikte, ilçe merkezinde fındık işlemeye dayalı sanayi tesisleri de yer almaktadır. İlçedeki sanayi tesisleri merkezden başlayarak Alaplı Çayı boyunca, fındık işleme, tekstil ve Erdemir sacını işlemeye yönelik makine üretim tesisleri olarak sıralanabilir.

Alaplı için işçi kenti diyebiliriz. Çalışanların büyük çoğunluğu ya tarım işçisi olarak ya da yukarıda sayılan büyüklü küçüklü sanayi faaliyetlerinde çalışmaktadırlar.

2. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUSU

Planlamaya konu alan, Zonguldak İli, Alaplı İlçesi, Yeni Siteler Mahallesi içinde yer almaktadır ve yaklaşık 2,3 Ha alanı kaplamaktadır. Planlama alanının kuzey ve kuzeybatısında rekreasyon alanı, güneydoğusunda orman, güney – güneybatısında yerleşik konut alanı, kuzeybatısında mesleki ve teknik öğretim alanı (ticaret lisesi) bulunmaktadır.

Şekil 1- Planlama Alanının Konumu.



Şekil 2- Planlama Alanının Yeri ve Yakın Çevresi.



3. MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

3.1. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği teklif edilen alan meri çevre düzeni planı içinde kısmen kentsel yerleşik alan, kısmen de orman alanı sınırları içinde kalmaktadır.

Şekil 3- Meri 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.



3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar planı değişikliği teklif edilen alan meri nazım imar planı içinde kısmen sağlık alanı, kısmen rekreasyon alanı, kısmen park alanı fonksiyonlarında yer almaktadır.

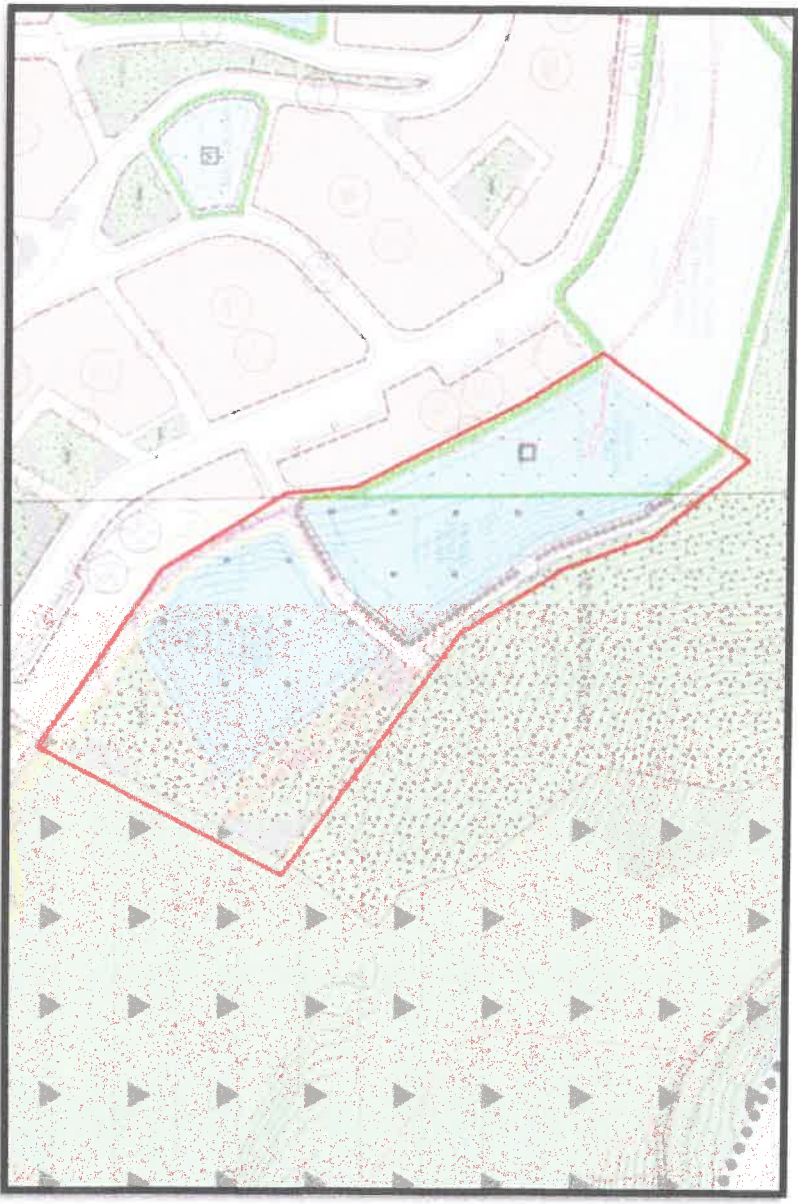
Şekil 4- Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.



3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği teklif edilen alan meri uygulama imar planı içinde kısmen "H_{max}=serbest, E=1.00 yapılaşma koşullarında sağlık tesisleri alanı", kısmen "Yençok=serbest, E=1.5 yapılaşma koşullarında sağlık tesisleri alanı, kısmen "park", kısmen "yol" fonksiyonlarında yer almaktadır.

Şekil 5- Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.



4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ

4.1. İklim

İlçede tipik Karadeniz iklimi hüküm sürmekte, yazlar serin, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Alaplı'nın yıllık ortalama sıcaklığı 13,6 olmakla birlikte toprak sıcaklığı ortalaması 16 derecedir. Bol yağış alan ilçenin yıllık ortalama yağış miktarı 1163 milimetredir. En fazla yağış sonbahar ve kış mevsimlerinde görülür.

4.2. Taşkın Durumu

Planlama alanı içinde herhangi bir akarsu, dere, kuru dere, vb. su akış yolu oluşturacak alan ve yeryüzü şekli bulunmamaktadır. Bu nedenle alan içinde herhangi bir taşkın riski oluşmamaktadır.

4.3. Mülkiyet

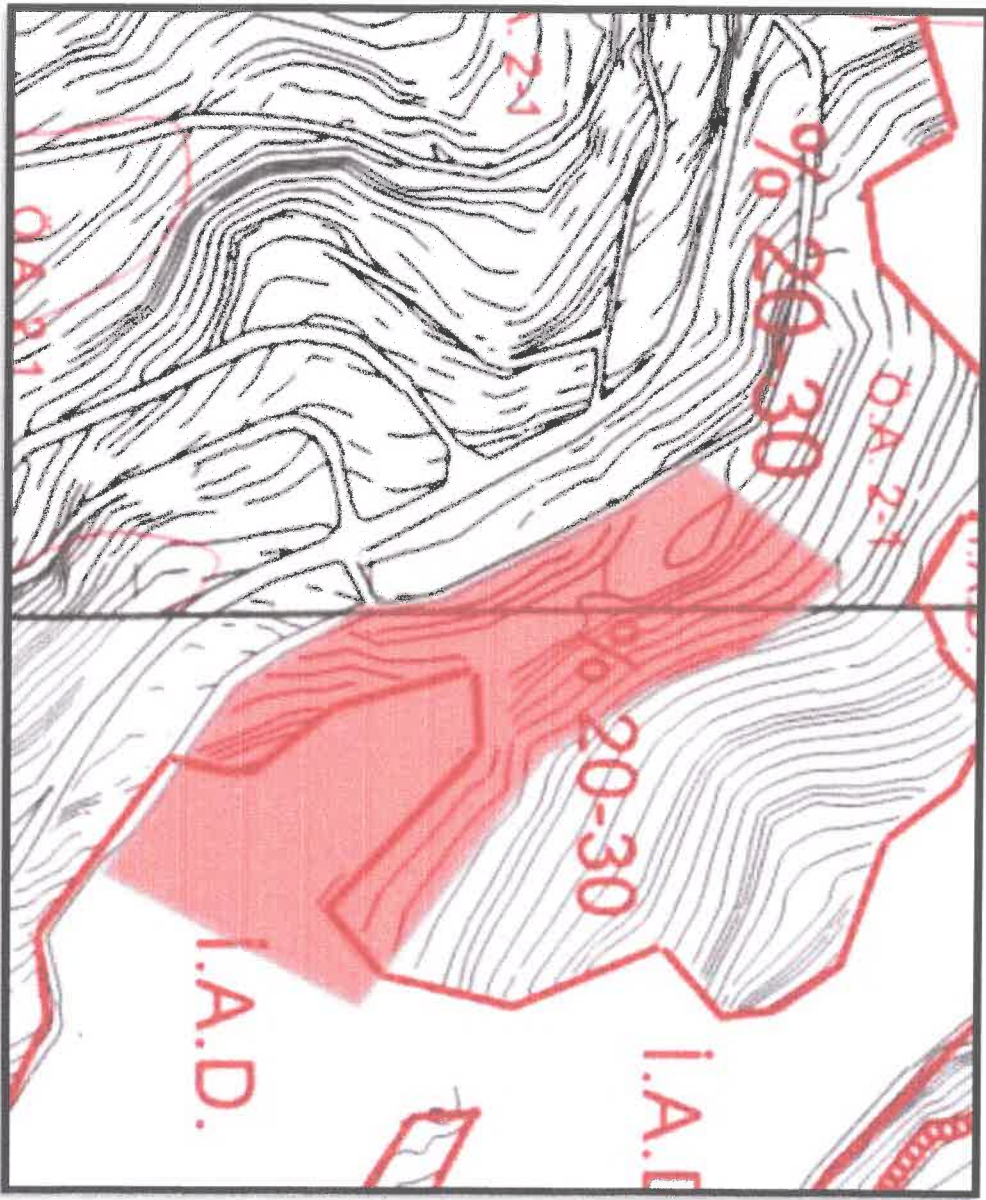
Planlama alanı yaklaşık 2,3 Ha alana sahiptir. Bu alanın tamamı maliye hazinesi adına tescil edilmiş orman sahası iken Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü'nün 12.10.1993 tarih ve 2404-109/559 sayılı oluru ile devlet hastanesi yapılması amacıyla 49 yıllığına Sağlık Bakanlığına tahsis edilmiştir.

4.4. Yerleşime Uygunluk

Alaplı İlçesi için hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu incelendiğinde plan değişikliği önerilen alanın %20-30 eğim aralığında yer aldığı görülmektedir. Alanın tamamı

Yerleşime uygunluk açısından “Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A. 2-1)” sınıfında değerlendirilmektedir.

Şekil 6- Yerleşime Uygunluk ve Eğim Haritası.



Ö.A. 2-1 sınıfındaki alanlar bu raporda şu şekilde tarif edilmiştir:

Yapılan arazi ve jeofizik çalışmalar sonucu inceleme alanı kaya ortam olarak değerlendirilmiştir. Kaya birim olarak Akveren Formasyonu'na ait Marn-Kireçtaşı birimi belirlenmiştir.

İnceleme alanında yapılaşma aşamasında yapılacak kazılarda eğime bağlı olarak stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı düşünülmektedir.

Bu alanlarda;

- Eğimli alanlarda üstteki rezidüel zon kısımların kalınlığı ve yayılımı belirlenerek bu birimin kaldırılması ve yapı yükleri homojen olarak, Akveren Formasyonuna ait Marn-kireçtaşlarının sağlam kesimlerine oturtulmalıdır.
- Her türlü kazı ve palyeleme işlemi öncesinde ve sonrasında oluşacak şev açıları ve şev yüksekliği yamacın tamamını kapsayacak şekilde, yapılacak olan bina yükü stabilite analizleriyle belirlenmelidir.

- Açılan şevler açıkta bırakılmamalı ve tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay seve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.
- İnceleme alanında yüzey suları ve atık sularının ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj ve yalıtım sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel – zemin etütlerinde, yapılacak üst yapının niteliğine göre temel tipi, temel derinliği ve temelın taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (stabilite analizleri, RQD, çatlak sıklığı vb.) belirlenmelidir.
- İnceleme alanı, Deprem Bölgeleri Haritasında 1. Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır. Planlama öncesi ve sonrası yapılacak yapıların tasarımı Bayındırlık ve İskân Bakanlığının hazırlamış olduğu “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunluluğu vardır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Orman Genel Müdürlüğünün 12.10.1993 tarih ve 2404-109/659 sayılı oluru ile devlet hastanesi yapılması amacıyla 49 yılılığına Sağlık Bakanlığına tahsis edilen alanın ilgili TAHSİS'e uygun kullanımının sağlanması amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmaktadır. Merkezi yönetimin yapacağı yatırımlar ve kamu Yararı kapsamında imar planının güncellenmesi ihtiyacı doğmuştur.

6. PLANLAMA KARARLARI

6.1. Nazım İmar Planı Değişikliği Kararları

Yürürlükte olan meri nazım imar planında; Sağlık Bakanlığına tahsis edilen alanı ikiye bölen 10 m'lik taşıt yolu kaldırılarak alanın bütünleştirilmesi sağlanmıştır. Alanın çevresinde yer alan 7 m'lik yaya yolunun devamlılığının sağlanması amacı ile meri planda yer almayan ancak tekliif planda önerilmekte olan yollar tahsis alanı içinde önerilmektedir. Bu sayede diğer kurum kuruluş veya şahısların mülkiyetlerine müdahale edilmemesi sağlanmaktadır. Ayrıca tahsis edilen alanın batı kısmında yer alan park da kaldırılmış ve tahsis alanında bütünlük sağlanarak tamamının amacına uygun olarak Sağlık Alanı lejantı ile kullanımına olanak sağlanmıştır.

Şekil 7- Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.



6.2. Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları

Yürürlükte olan meri uygulama imar planında; Sağlık Bakanlığına tahsis edilen alanı ikiye bölen 10 m'lik taşıt yolu kaldırılarak alanın bütünleştirilmesi sağlanmıştır. Alanın çevresinde yer alan 7 m'lik yaya yolunun devamlılığının sağlanması amacı ile meri planda yer almayan ancak teklif planda önerilmekte olan yollar tahsis alanı içinde önerilmektedir. Bu sayede diğer kurum kuruluş veya şahısların mülikiyetlerine müdahale edilmemesi sağlanmaktadır. Ayrıca tahsis edilen alanın batı kısmında yer alan park da kaldırılmış ve tahsis alanında bütünlük sağlanarak tamamının amacına uygun olarak Sağlık Tesisi Alanı lejanti ile kullanımına olanak sağlanmıştır.

Önerilen plan değişikliği paftalarında yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 5 m olarak plan üzerine işlenmiştir. Yapılaşma koşulları olarak meri planda verilen E=1.50 ve Yengök=5 kat koşulları önerilmiştir.

8. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan plan değişikliği ile; Sağlık Bakanlığına tahsis edilmiş alanın tahsis amacına uygun kullanımına olanak sağlanmaktadır.

Sağlık Bakanlığı Zonguldak İl Sağlık Müdürlüğü talebi doğrultusunda hazırlanan işbu imar planı değişikliği ve plan açıklama raporu tarafımızdan düzenlenerek gereği ve onayı için Belediyesine sunulmuştur.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRI ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.10.1993 TARİH VE 2404-109/659 SAYILI OLURU İLE SAĞLIK BAKANLIĞI'NA TAHSİS EDİLEN ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRI ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.10.1993 TARİH VE 2404-109/659 SAYILI OLURU İLE SAĞLIK BAKANLIĞI'NA TAHSİS EDİLEN ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.
3. SAĞLIK TESİSİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=1.50 VE YENÇOK=5 KAT'TIR.
4. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

hitit EREĞLİ HITİT ŞTİ. P.L.
GAYRİMENKUL SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
Ticaret Sicil No:7386 Şişli Etiler Mah. Süreyya E. 9/280k.A. Kat:13 Mfr.
No:2144 E-97 K2Z.Etiler/Şişli/Beşiktaş/İST.
Kod:Etiket:015 57745

PLAN PLANLAMA
Bülent KÖRPE
Şişli Etiler Mah. Süreyya E. 9/280k.A. Kat:13 Mfr.
Kod:Yazda No:1764 Oda Sicil No: 1764