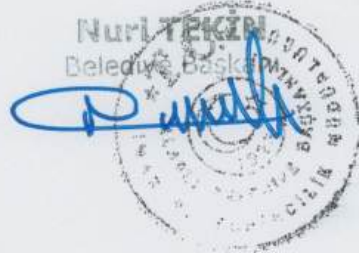


PTN: uip- 671057867



ZONGULDAK İLİ, ALAPLI İLÇESİ, TEPEKÖY MAHALLESİ,  
221 ADA 1 PARSEL İLE 32 ADA 59 VE 79 PARSELLERE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN ARAŞTIRMA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İmar Planı / İmar Tadilatı Planı  
Belediye Meclisinin .....07.06.2024  
Tarih ve .....44... Sayılı kararı ile  
onanmıştır.



TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



MD Tarihi: 22.05.2024  
Proje Kayıt No: 06-2024-0405  
Üye: KAMURAN AYYILDIZ (1922)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, 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.

## İçindekiler

PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU .....	2
MEVCUT PLANLAR VE YASAL SÜREÇ .....	4
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	4
1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	5
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	7
ARAŞTIRMA VE ANALİZLER .....	8
Topoğrafya .....	8
Mülkiyet Yapısı .....	10
Teknik Altyapı .....	11
Yapılaşma İle İlgili Özellikler .....	11
PLANLAMA GEREKÇESİ.....	11
PLAN KARARLARI.....	12

## PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Planlama Alanı Batı Karadeniz Bölgesi içinde yer alan Zonguldak ili, Alaplı İlçesi sınırları içinde, ilçe merkezinde yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülkesi ve Bölgesi İçindeki Konumu.

Yaklaşık 0,6 Ha. büyüklüğünde olan planlama alanı Alaplı ilçe merkezinde, Alaplı Çayı'nın kuzey yakasında, Alaplı Meslek Yüksek Okulu'nun kuzeyinde, TOKİ evlerinin güneybatısında, yer almaktadır.

20

Şekil 3- Planlama alanının kent içindeki konumu.



3

Planlama alanının tapu ve kadastro kayıtlarına bakıldığında, Zonguldak ili, Alaplı ilçesi, Tepeköy Mahallesi, 221 ada 1 parsel ile 32 ada, 59 ve 79 parseller olarak kayıtlı olan taşınmaz mülkiyetlerden oluştuğu görülmektedir.

Şekil 2. Planlama alanının uydu görüntüsü.



## MEVCUT PLANLAR VE YASAL SÜREÇ

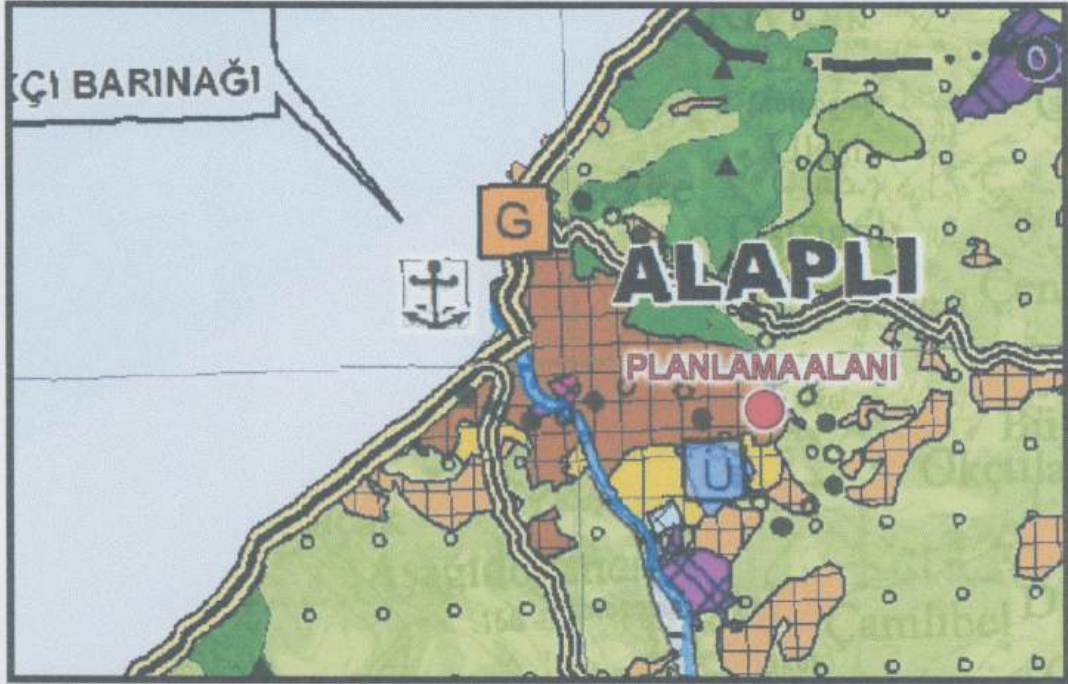
Söz konusu alan 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları açısından planlı alanda kalmaktadır. Ölçeklerine göre yürürlükteki plan detayları aşağıda başlıklar halinde incelenmektedir.

### 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.

Kentsel yerleşik alanlar, plan notlarının III.12. maddesinde; "İl, İlçe ve Belde Belediyesi sınırları içerisinde, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış alanlar" olarak tarif edilmektedir.

Ayrıca plan notlarının VI.5.2. maddesinde kentsel yerleşik alanlarda, konut alanları ile birlikte kentsel sosyal altyapı alanları ile kentsel servis alanları kapsamındaki kullanımların yer alabileceği belirtilmiştir.



Şekil 4. Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.

### 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşme Alanları" kapsamında kısmen "Kentsel Yerleşik Alan" kısmen de "Kentsel Gelişme Alanları" lejantında kalmaktadır.

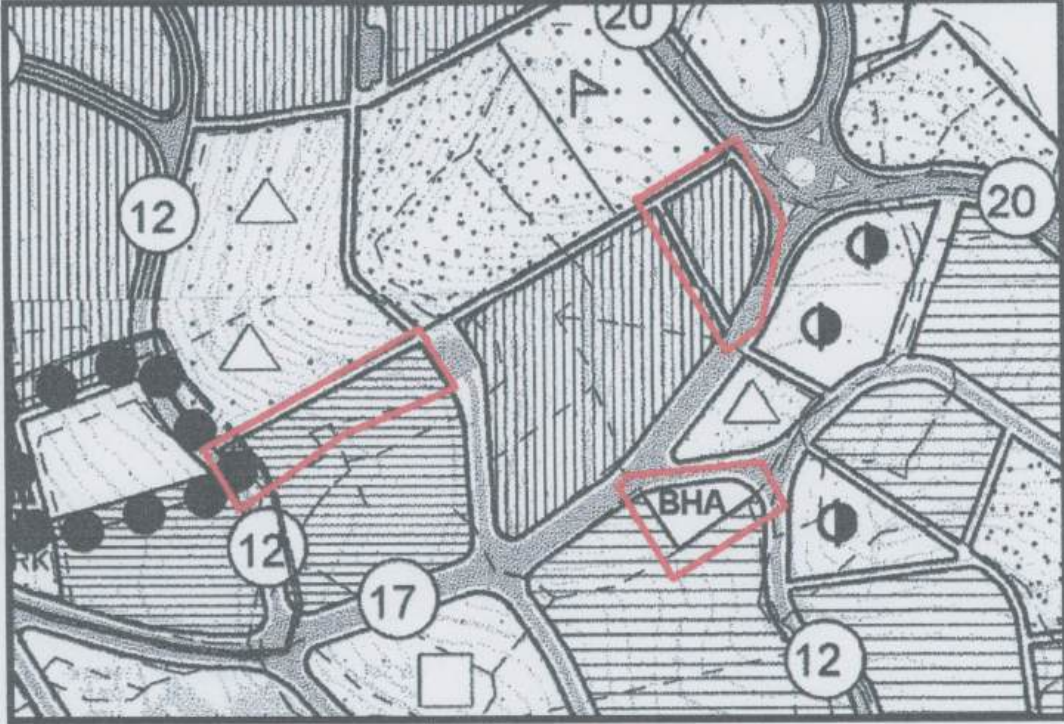
Kentsel yerleşme alanlarındaki yapılaşma koşullarını tarif etmek için plan notlarının 7.1.1.4. maddesinde; Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik kentsel ve sosyal altyapı alanları, kentsel çalışma alanları, turizm yerleşme alanları, açık ve yeşil alanlar, büyük alan gerektiren kamu kuruluşları alanı, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, ticaret alanı ile kentsel teknik altyapı alanlarının yer alabileceği belirtilmektedir.



Şekil 5. Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.

### 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte olan ve Alaplı Belediye Meclisince 07.07.2017 tarih ve 24 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine göre 221/1 parsel "yerleşik konut alanı" 32/79 parsel "belediye hizmet alanı" lejantında ve bila tarih ve sayılı meclis kararı ile onaylanmış olan Alaplı Revizyon Nazım İmar Planına göre 32/59 parsel "yerleşik konut alanı" lejantındadır.



Şekil 6. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.

### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükte olan ve Alaplı Belediye Meclisince 07.07.2017 tarih ve 24 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine göre;

221/1 parsel; ayrık nizam, 3 katlı, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m ve TAKS=0,35, KAKS=1,05 yapılanma koşullarında "konut" lejantındadır.

32/79 parsel; KAKS=1,00, Yençok=serbest yapılanma koşullarında "Belediye Hizmet Alanı" lejantında kalmaktadır.

Alaplı Belediye Meclisince bila tarih ve sayılı meclis kararı ile onaylanmış olan Alaplı Revizyon Uygulama İmar Planına göre 32/59 parsel; E=1,2, H=15,50m (5 kat) yapılanma koşullarında "konut" lejantında kalmaktadır.



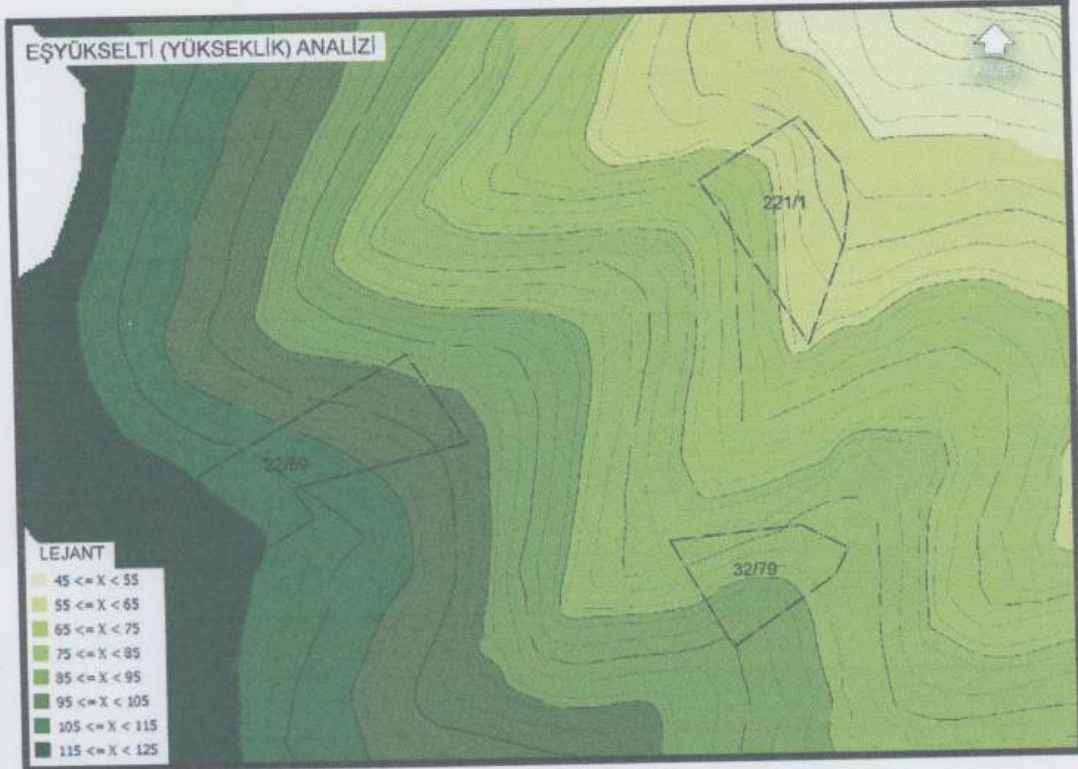
Şekil 7. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.



## ARAŞTIRMA VE ANALİZLER

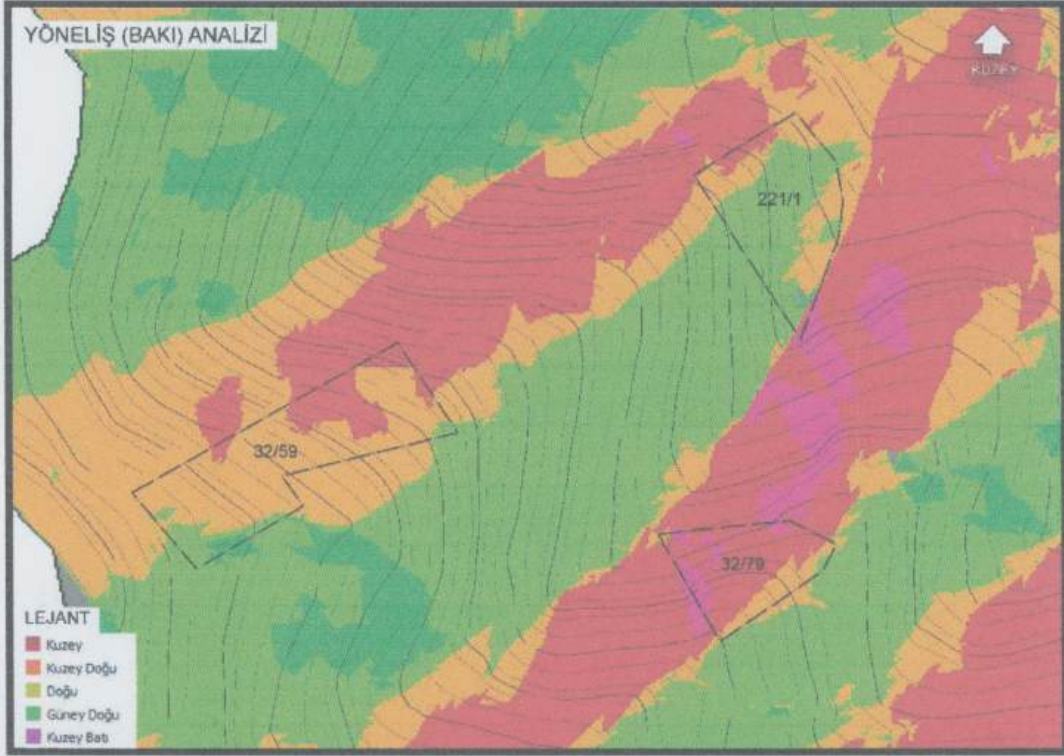
### Topoğrafya

Planlama alanı kuzeydoğuda 45 m'den, güneybatıda 125 m'ye dek yükselmektedir. Aşağıda eşyüksehti analizi görselinden de anlaşılacağı üzere bu yükselme salt düz bir yamaç şeklinde değil hareketli topoğrafya ile kıvrımlı bir şekilde meydana gelir.



Şekil 8. Eşyüksehti (yükseklik) Analizi.

Bölgede genel bakı kuzey – kuzeydoğu – doğu yönlerindedir. 221 ada 1 parselde genel bakı yönü doğudur. 32 ada 79 parselde genel bakı yönü kuzeydir. 32 ada 59 parselin geneli kuzeydoğuya bakmakla birlikte küçük bir kısmı ise kuzeye bakmaktadır.



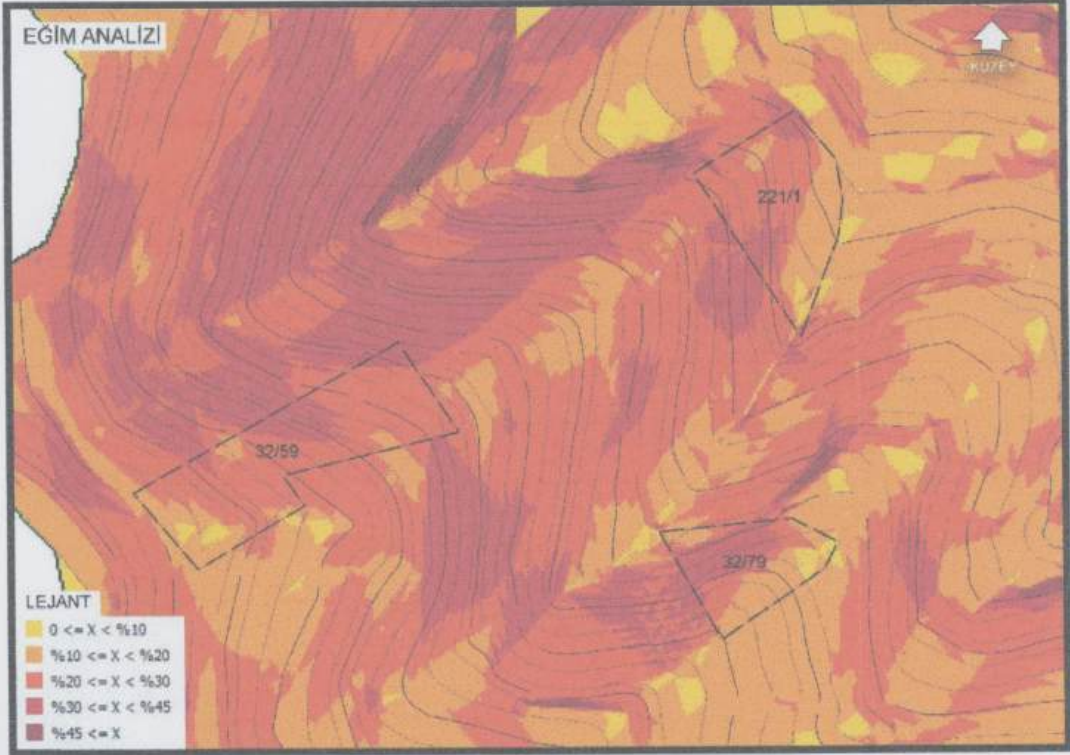
Şekil 9. Yöneliş (Bakı) Analizi.

Planlama alanı içinde 221 ada 1 parselde eğim %10-%45 arasındadır. Parselin doğu tarafları %10-20 eğim aralığında, güney tarafında az bir kısmı %30-45 aralığında ve geri kalan ve parselin genelini oluşturan kısmı %20-30 eğim aralığındadır.

9

32 ada 79 parselin geneli %20-30 eğim aralığında olmasına rağmen güney tarafında küçük bir kısmı %10-20 aralığında yer almaktadır.

32 ada 59 parselin geneli %20-30 eğim aralığındadır. Parselin ortalarında küçük bir kısmı %30-45 ve batısında küçük bir kısmı %10-20 aralığında eğim derecesine sahiptir.

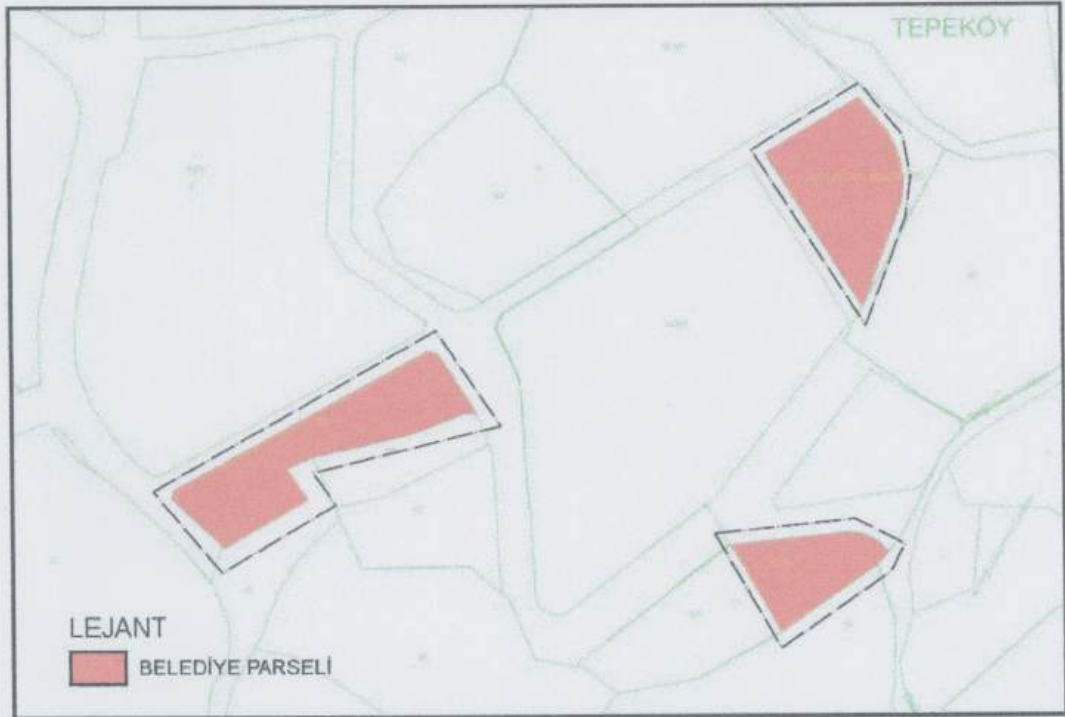


Şekil 10. Eğim Analizi.

#### Mülkiyet Yapısı

Planlama alanındaki her üç parsel de Belediye mülkiyetindedir.

10



Şekil 11. Mülkiyet analizi.

### Teknik Altyapı

Planlama alanındaki parseller, kentin elektrik enerjisi şebekesinden ve su şebekesinden faydalanmaktadır. Bunun dışında Belediye hizmetleri kapsamında çöpler toplanmakta ve arılmaktadır. Yine Belediye hizmetleri kapsamında, içme suyu ve kanalizasyon hizmetlerinden faydalanmaktadır.

### Yapılaşma İle İlgili Özellikler

Planlama alanında 32 ad a59 parsel içinde yer alan bir adet ibadet / sosyal tesis (cemevi) yapısı bulunmaktadır. Bunun dışındaki alanlar boş parsel niteliğindedir.



Şekil 12. Yapılaşma analizi.

### PLANLAMA GEREKÇESİ

Yürürlükteki planda 32 ada 79 parselde Belediye Hizmet Alanı (BHA) yer almaktadır. Ancak bu BHA gelişme konut alanı adası içinde bulunmakta ve herhangi şekilde yollarla ayrılarak ayrı bir fonksiyon adası haline getirilmemiş durumdadır. Konut adası içinde kamu hizmeti yer alması nadiren de olsa görülen bir uygulamadır ancak kamu hizmetinin yer alacağı alanların imar adası haline getirilmesi uygulama açısından idareye kolaylıklar sağlar.

Yine yürürlükteki planda 32 ada 59 parsel konut alanı olarak yer almaktadır. Ancak fiili duruma bakıldığında parselin bir kısmında cemevi inşa edildiği görülmektedir. Mevcut yapının plana işlenmesi gerekçelerden bir tanesidir.

Kentsel imar faaliyetlerinin yapılabilmesi ve fiili fonksiyonların plana işlenmesi amacıyla söz konusu alanda plan yapımına gerek duyulmuştur.

## PLAN KARARLARI

Önerilen plan değişikliği ile:

- 32 ada 59 parselde fiili olarak yer alan cemevinin bulunduğu alan ayrık nizam, 3 katlı, yollardan 5 m yapı yaklaşma mesafesinin bulunduğu yapılanma koşullarında BHA lejantına alınmış ve imar yolları ile etrafı çevrilerek yapı adası haline getirilmiştir.
- 32 ada 59 parselin geri kalan kısmı park lejantına alınarak bölgede yeşil donatısı artırılmıştır.
- 32 ada 79 parselde bulunan BHA lejantı kaldırılmış ve adanın geri kalanı gibi ayrık nizam 3 katlı, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m, TAKS=0,35, KAKS=1,05 yapılanma koşullarında gelişme konut alanı lejantına alınmıştır.
- 221 ada 1 parseldeki yapılanma koşulları E=2,00 ve Yençok=5 kat olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliği yapılırken yoğunluk artırılmaması hedeflenmiştir. Nitekim plan değişikliği sonucu, hesap ve katsayıların küsuratlı olmaması amacıyla yapılan yuvarlamalar sonucu nüfus 5 (beş) kişi artmış görünmektedir. Bu 5 kişinin ihtiyacı olan yeşil alan (5 kişi x 10m<sup>2</sup>/k yeşil = 50 m<sup>2</sup>) 32 ada 59 parselde fazlası ile önerilmektedir (1.496,68 m<sup>2</sup>).

Planlama alanının büyüklüğü 5.976,70 m<sup>2</sup>'dir. Plan kararları ile planlama alanının %36'sında toplam 2.166,17 m<sup>2</sup> yerleşik konut alanı, %20'sinde toplam 1.205,78 m<sup>2</sup> gelişme konut alanı önerilmektedir. Plan kararları ile önerilen park ve yeşil alanlar ise 1.469,68 m<sup>2</sup> ile toplam planlama alanının %25'ini oluşturmaktadır. Diğer sosyal donatı kapsamında ise %13 ve 805 m<sup>2</sup> ile Belediye Hizmet Alanı yer almaktadır. Kalan %5'lik 303,07 m<sup>2</sup> alan ise yollardan oluşmaktadır.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	1.205,78	20%
YERLEŞİK KONUT ALANI	2.166,17	36%
BHA	805,00	13%
PARK	1.496,68	25%
YOL	303,07	5%
TOPLAM	5.976,70	100%

Şekil 13. Arazi kullanım tablosu.

Plan kararları üretilirken nüfusun sabit tutulması ve donatının artırılması sağlanmıştır. Bu durumun izlenebileceği mevcut plan ve öneri plan karşılaştırmalı hesap tablosu aşağıdaki gibidir:

	MEVCUT PLAN						ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ					
	ALAN (m <sup>2</sup> )	EMSAL (KAKS)	İNŞ. AL (m <sup>2</sup> )	ORT. KONUT BÜY. (m <sup>2</sup> )	TOP. KONUT ADEDİ	NÜFUS (aile genişliği = 2,78)	ALAN (m <sup>2</sup> )	EMSAL (KAKS)	İNŞ. AL (m <sup>2</sup> )	ORT. KONUT BÜY. (m <sup>2</sup> )	TOP. KONUT ADEDİ	NÜFUS (aile genişliği = 2,78)
GELİŞME KONUT ALANI	-	-	-	-	-	-	1.205,78	1,05	1.266,07	108,00	12	33
YERLEŞİK KONUT ALANI	2.166,17	1,05	2.274,47	108,00	21	59	2.166,17	2,00	4.332,33	108,00	40	112
YERLEŞİK KONUT ALANI	2.604,75	1,20	3.125,70	108,00	29	80	-	-	-	-	-	-
BHA	1.205,78	1,00	1.205,78	-	-	-	805,00	-	-	-	-	-
PARK	-	-	-	-	-	-	1.496,68	-	-	-	-	-
YOL	-	-	-	-	-	-	303,07	-	-	-	-	-
TOPLAM	5.976,70			108,00	50	139	5.976,70			108,00	52	144

Şekil 14. Mevcut - Öneri Plan karşılaştırmalı hesap tablosu.

Plan kararları ile üretilen fonksiyon alanlarının mekânsal dağılımı ve yapılaşma koşulları aşağıda örneği verilen plan üzerinde görülebilir.



Şekil 15. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisi.

Yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmiş olup yürürlükteki meri plan notları da bu plan için geçerli olacaktır.

Saygılarımızla arz olunur.

Kamuran AYYILDIZ  
Şehir Plancısı  
Oda Üye No:1922

EREĞLİ HİTİT ŞEHİR PLAN  
GAZİ DEĞ. İNŞ.  
TIC LTD. ŞTİ.  
Mersant Sicil No: 27000000000000000000 TL  
Nispetiye Mah. Nispetiye Evi ve Faculty AVM 2-1-84  
Tel-Fax: 0312 316 44 55 Kaz. EREĞLİ  
MR. EREN VD 352 018 6485

Bülent KÖRPE  
Şehir Plancısı  
Oda Üye No:1764

Bülent KÖRPE  
Şehir Plancısı  
Tatbakiar Mah. Tekel Sok. Semih  
İmarkezi No 4/15 BULU  
Tel: 0312 215 61 55  
Gsm: 0532 808 07 74  
Bolu V.D. 1876 3621 247

**PLAN NOTLARI:**

1. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. 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.
3. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, OTOYOL YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.