

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	

Gündemin 2. Maddesinde yer alan İlçemiz Yeni Siteler Mahallesi 112 Ada 1 Nolu Parsel ve 113 Ada 2 ve 3 Nolu Parsellerin Bulunduğu Alanla İlgili 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı 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 06.03.2025 tarihinde; 04.03.2025 tarihindeki olağan mart ayı Belediye Meclisince komisyonumuza sevk edilen konuları görüşmek üzere toplanmıştır. Toplantıda tüm üyelerin katılımı ile komisyon görüşmeleri gerçekleştirilmiştir.

Yapılan yoklama sonrasında gündeme geçilmiştir.

Gündem :

(Meclis gündeminin 1. maddesi) Yeni Siteler Mahallesi 112 ada 1 parsel, Yeni Siteler Mahallesi 113 ada 2 ve 3 parselleri kapsayan imar adalarında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının görüşülmesi

Komisyon Görüşmeleri :

Komisyon görüşmeleri 06.03.2025 perşembe günü yapılmıştır. İmar ve Şehircilik Müdür Vekili Turgay YAZĞAN komisyon görüşmeleri sırasında katılım sağlamıştır. Toplantı günü imar tadilatı çalışma alanı için güncel ve tadilat sonrası imar planı karşılaştırılmıştır. Belediyemizce şehir plançısına hazırlatılan imar planı tadilat dosyaları içindeki plan paftaları ve plan açıklama raporları detaylıca incelenmiştir.

Komisyon Kararı :

Yeni Siteler Mahallesi 112 ada 1 parsel, Yeni Siteler Mahallesi 113 ada 2 ve 3 parselleri kapsayan imar adalarının bulunduğu alanlarla ilgili; Belediyemizce şehir plançısına imar tadilat dosyası hazırlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile meri planda Yençok= Serbest, KAKS: 2.50 yapılaşma koşullarına sahip yurt alanı, yapılan plan değişikliği ile Yençok= 15.50, E= 1.2 yapılaşma koşullarında gelişme konut alanı olarak düzenlendiği, yapılaşma katsayıları düşürülerek gerek yapı yoğunluğu gerekse nüfus yoğunluğu düşürüldüğü görülmüştür. Plan tadilatı ile fonksiyon alanlarının mekânsal dağılım ve yapılaşma koşullarının daha verimli hale geldiği, yapılan tadilatın ilke ve kriterlere uygun olduğu görülmüştür. 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'na uygun olan; hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili imar tadilatı (Başkan) Batuhan USAÇ, Şeref YILDIZ (Başkan Yrd.), (Üye) Rıza BOZKURT, Akın TÜRKOĞLU (Üye), Furkan ÇALIŞKAN (Üye) **Kabul Oyu** ile **Oy Birliğiyle** kabul edilmiştir.

Komisyon raporunun Belediye Meclisine sunulmasına karar verilerek komisyon çalışmaları tamamlandı.

Yapılan müzakereler neticesinde;

Başkan: Gündemin 2. Maddesinde yer alan İlçemiz Yeni Siteler Mahallesi 112 Ada 1 Nolu Parsel ve 113 Ada 2 ve 3 Nolu Parsellerin Bulunduğu Alanla İlgili 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı hakkındaki İmar Komisyonu Raporunun aynen kabul edilerek; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18'inci maddesinin (c) bendi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi gereği oylamaya sundu. Oy birliği ile kabul edildi.

MECLİS BAŞKANI
NURİ TEKİN

KATİP
YAŞARE KAYIK

KATİP
BATUHAN USAÇ



PİN: NİP- 671085783

PİN: UİP- 671085780



**ALAPLI YENİ SİTELER MAHALLESİ 112 ADA 1 PARSEL, 113 ADA 2 VE 3
PARSELLERE İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

**ARAŞTIRMA, AÇIKLAMA, GEREKÇE, EŞİK ANALİZİ VE SOSYAL VE
TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU**

~~İmar Planı / İmar Tadilatı Planı~~
Belediye Meclisinin ...07.03...2025
Tarih ve ...18... Sayılı karar ile
onaylanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	3
1.1.	Ulaşım	3
1.2.	Ekonomik Yapı	3
2.	PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	3
3.	MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU	5
3.1.	1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
3.2.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
3.3.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
4.	ARAŞTIRMA VE ANALİZ	7
4.1.	İklim	7
4.2.	Taşkın Durumu	7
4.3.	Mülkiyet	7
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 ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ	11
8.	DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	12
	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI	13
	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI	13

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı, Batı Karadeniz Bölgesinde, Zonguldak İli, Alaplı İlçesi, Yeni Siteler Mahallesi'nde yer almaktadır. Zonguldak ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Kuzey Bölgesi'nin Doğu yakasında, Devrek, Çaycuma ve Gökçebey, Batı yakasında Ereğli, Alaplı ilçeleri ile çevrilidir.

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 doğu kısmında 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

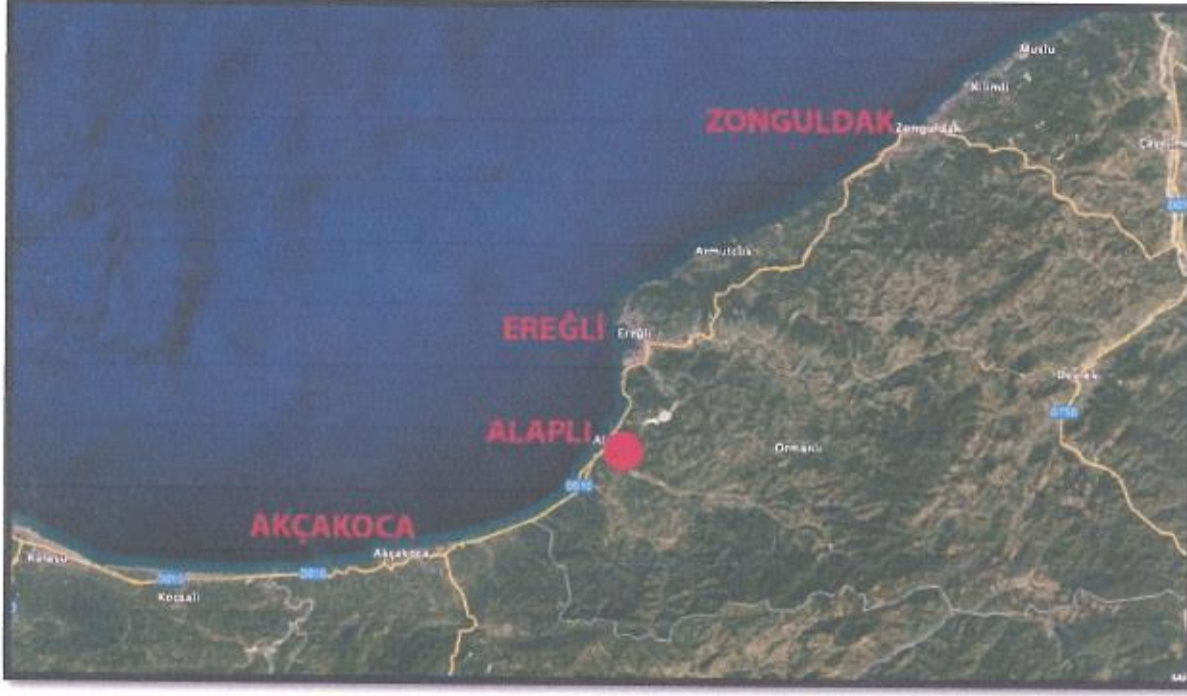
Alaplı İlçesi'nin ekonomisi balıkçılık, fındık üretimi ve Erdemir'e dayalı yan sanayiye dayanmaktadır. İlçe kırsalında çok sayıda fındıklık yer almakla birlikte, ilçe merkezinde fındık işlemeye dayalı sanayi tesisleri de yer almaktadır. İlçedeki sanayi tesisleri merkezden başlayarak Alaplı Çayı boyunca,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

Planlamaya konu alanlar, Zonguldak İli, Alaplı ilçesi, Yeni Siteler Mahallesi içinde yer almaktadır ve yaklaşık 1,3 Ha alanı kaplamaktadır. Planlama alanının batısında ve güneyinde yerleşik konut alanı, kuzeyinde mezarlık (meri planda ağaçlandırılacak alan, fiilen mezarlık) ve doğusunda spor tesisleri alanı bulunmaktadır.

Şekil 1- Planlama Alanının Konumu.



Şekil 2- Planlama Alanının Yeri ve Yakın Çevresi.

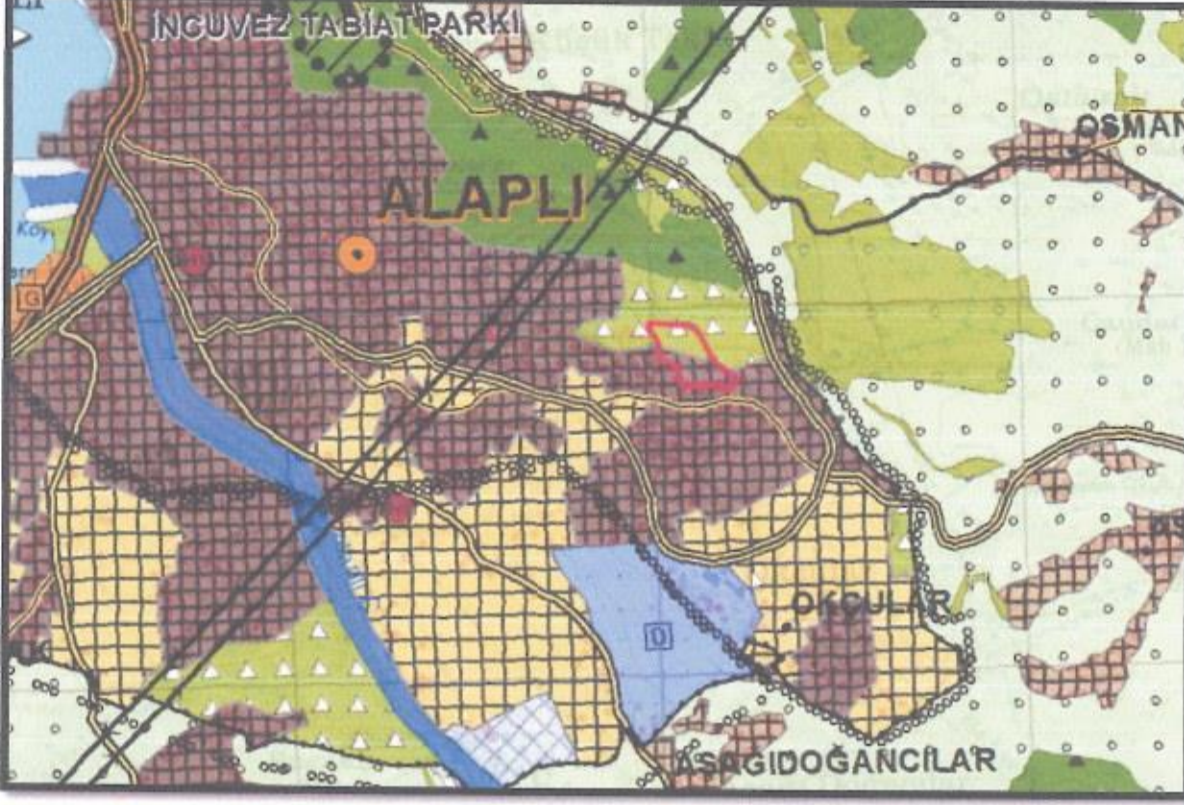


3. MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU

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 ağaçlandırılacak alan sınırları içinde kalmaktadır.

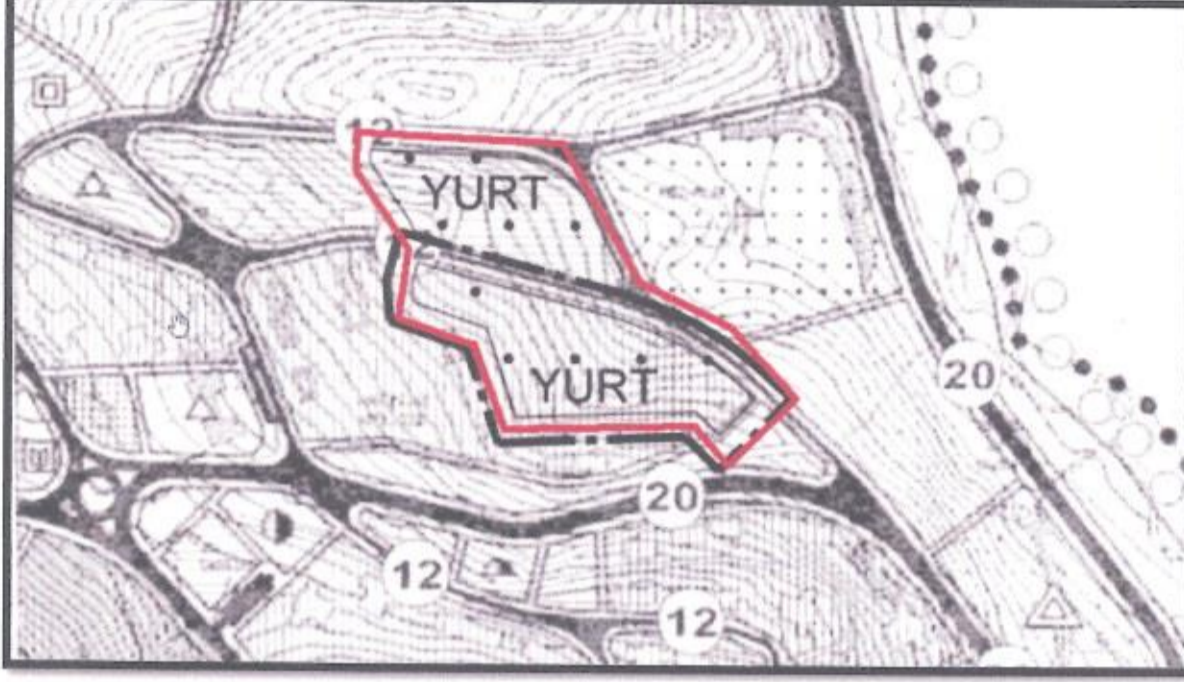
Şekil 3- Meri 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.



3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar planı değişikliği teklif edilen alan meri nazım imar planı içinde kısmen yurt, kısmen de yol fonksiyonlarında yer almaktadır.

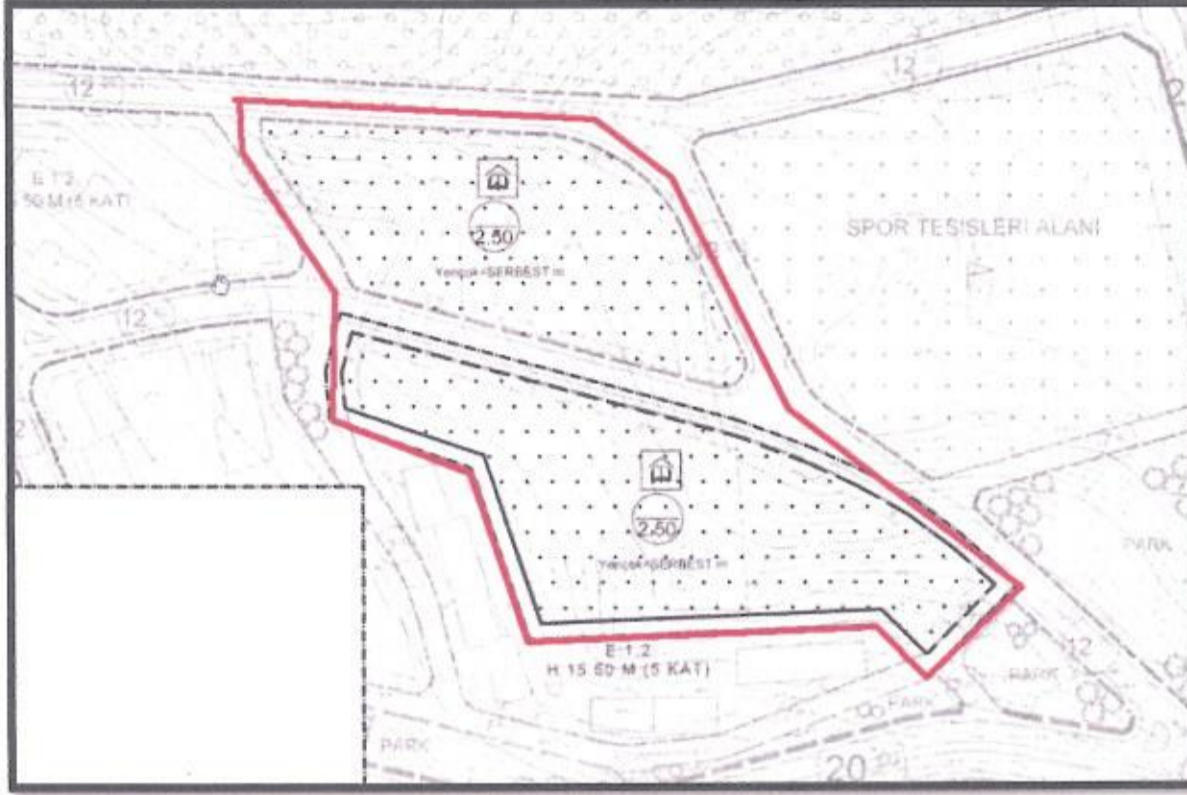
Şekil 4- Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.



3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği teklif edilen alan meri uygulama imar planı içinde kısmen "Yençok=serbest, KAKS=2.50 yapılaşma koşullarında yurt alanı", kısmen de 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 1,4 Ha alana sahiptir. Bu alanın %99'üne tekabül eden 1,3 Ha'lık kısmı özel mülkiyette, %1'ine tekabül eden 0,1 Ha'lık kısmı ise Kadastral yol durumundadır. Mülkiyet dağılımının fiziki durumu aşağıda harita üzerinde görülebilir.



4.4. Yerleşime Uygunluk

Alaplı ilçesi için hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu incelendiğinde plan değişikliği önerilen alanın %10-20 eğim aralığında olduğu görülmektedir. Alanın tamamı yerleşime uygunluk açısından "Önlem 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 yüklü stabilite analizleriyle belirlenmelidir.
- Açılan şevler açıkta bırakılmamalı ve tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve 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 temelin taşıtılacağı 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 tasarımında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunluluğu vardır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

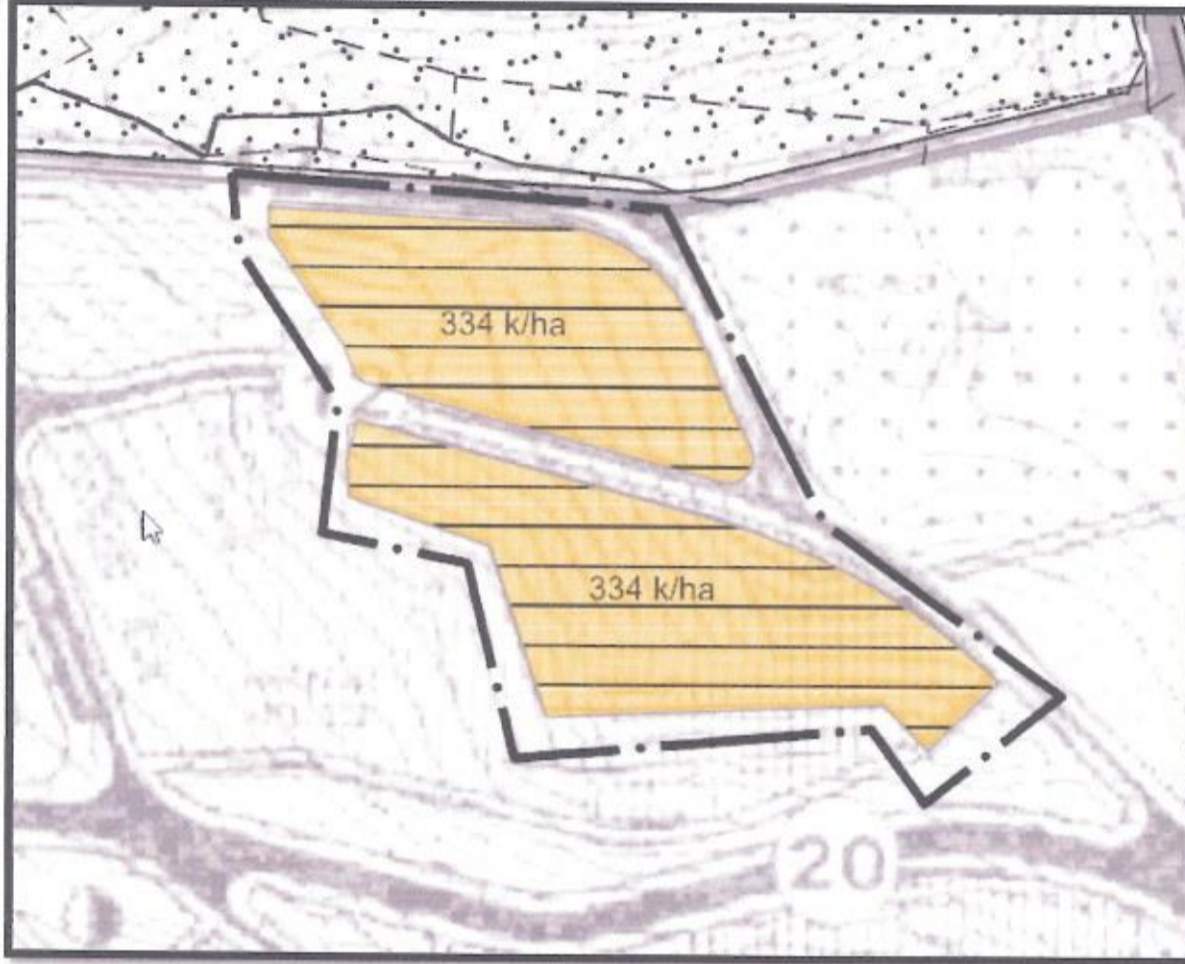
Alaplı Belediyesi ile yapılan şifahi görüşmelerde; ilçede yurt alanına ihtiyaç olmadığı, ancak fazlasıyla konut alanına ihtiyaç doğduğu belirtilerek önceki plan şartlarına dönülmek istendiği tarafımıza belirtilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

6.1. Nazım İmar Planı Değişikliği Kararları

Yürürlükte olan meri nazım imar planında yurt fonksiyonuna sahip alanlar gelişme konut alanına dönüştürülmektedir. Teklif edilen plan değişikliği ile gelişme konut alanında 334 kişi/ha yoğunluk önerilmektedir.

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

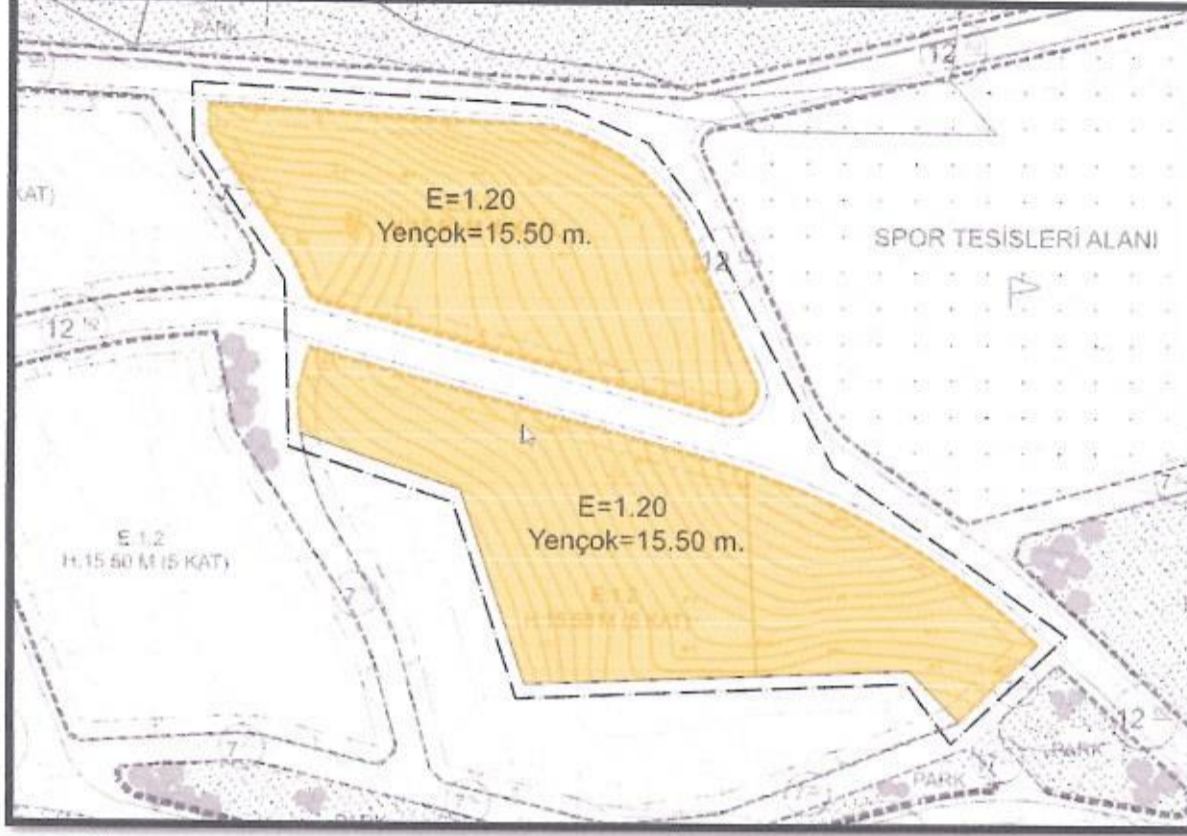


6.2. Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları

Mevcut yürürlükte olan uygulama imar planında Yençok=serbest, KAKS=2.50 yapılaşma koşullarına sahip yurt alanı, yapılan plan değişikliği ile Yençok=15,50m (5 kat), E=1,20 yapılaşma koşullarında gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Yukarıdaki paragrafta açıklanan düzenleme ile yapılaşma katsayıları düşürülerek gerek yapı yoğunluğu gerekse nüfus yoğunluğu düşürülmektedir. Bu düzenleme ile kamu yararı kapsamında Belediyeye gelir artırıcı konut alanı kazandırılmaktadır.

Şekil 8- Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.



7. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Plan onama sınırı içindeki mevcut kullanılabilir inşaat alanı 34.573 m² iken, yapılan plan değişikliği ile öngörülen kullanılabilir toplam inşaat alanı 16.595 m²'dir. Plan değişikliği öncesi ve sonrasındaki her iki fonksiyon da (yurt ve konut fonksiyonları) barınma fonksiyonu olup, gece nüfusu barındırmaktadırlar. Bu nedenle toplam inşaat alanındaki küçülme yoğunluk düşürme anlamına da gelmektedir. Bu durumda ilave sosyal ve teknik altyapı alanına gereksinim duyulmamaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT PLAN			ÖNERİ PLAN		
	ALAN (m2)	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	ALAN (m2)	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)
YURT	13.829	2,50	34.573	--	--	--
KONUT	--	--	--	13.829	1,20	16.595

8. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Önerilen plan değişikliği ile yürürlükteki imar planında yurt fonksiyonuna sahip olan alan gelişme konut alanına dönüşmektedir.

Bu vesile ile kamu yararı kapsamında Belediyeye gelir artırıcı konut alanı sağlanmaktadır.

Hazırlanan plan değişikliği ile toplam inşaat alanı (yoğunluk) düşürülmektedir.

Belediye talebi doğrultusunda hazırlanan işbu imar planı değişikliği ve plan açıklama raporu tarafımızdan düzenlenerek gereği ve onayı için Belediyesine sunulmuştur.

Kamuran AYYILDIZ
Şehir Plancısı

Bülent KÖRPE
Şehir Plancısı

ŞEHİR PLANLAMA
Bülent KÖRPE
Tabaklar Mah. Özen Sok.
Apt. Kat: No:13/16 EĞLU
Oda Sicil No: 1764

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN KISMEN GELİŞME KONUT ALANI, KISMEN YOLDUR.
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 İÇİNDEKİ ALAN KISMEN GELİŞME KONUT ALANI, KISMEN YOLDUR.
2. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.
3. KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=1.20 VE YENÇOK=15.50m'DİR.
4. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.