

MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 08.01.2025

Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Başkan; Nuri TEKİN Üyeler; Yaşar ÇEVİK, 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 TÜRKÖĞLU, Abdullah ACAR
Mazeretli Olarak Toplantıda Bulunmayanların Adı Soyadı	Üye; Batuhan USAÇ,

Gündemin 7. Maddesinde yer alan İlçemiz Yeni Siteler Mahallesi 98 Ada 1 Nolu Parselin Bulunduğu Alanla İlgili 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Hakkında İmar Komisyonu Raporunun görüşülmesine geçildi.

Başkan: İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı Şeref YILDIZ'a söz verdi.

Şeref YILDIZ: İmar Komisyonu raporunu okudu.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İmar Komisyonumuz 07.01.2025 tarihinde; 03.01.2025 tarihindeki olağan ocak 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 7. maddesi) Yeni Siteler Mahallesi 98 ada 1 parsel ve çevresindeki imar adalarında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının görüşülmesi.

Komisyon Görüşmeleri :

Komisyon görüşmeleri 07.01.2025 salı 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 plancısına hazırlanan imar planı tadilat dosyaları içindeki plan paftaları ve plan açıklama raporları detaylıca incelenmiştir.

Komisyon Kararı :

İlçemiz Yeni Siteler Mahallesi 98 ada 1 parsel ve çevresindeki imar adalarının bulunduğu alanlarla ilgili; Belediyemizce şehir plancısına imar tadilat dosyası hazırlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile yapılaşma katsayılarının düzenlenmesi ve arta kalan katsayıların kamu menfaati kapsamında Belediyeye gelir getirici amaçla bir yapı adasına aktarıldığı ve gelişme konut alanı çevresindeki ibadet alanı, park ve yollar düzenlenerek kamu hizmetlerinin daha etkin bir şekilde verilebileceği 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' un Kabul Oyu ve Akın TÜRKOĞLU (Üye), Furkan ÇALIŞKAN (Üye) Ret Oyu ile Oy Çokluğuyla kabul edilmiştir.

Komisyon raporunun Belediye Meclisine sunulmasına karar verilerek komisyon çalışmalarını tamamladı.

Yapılan müzakereler neticesinde;

Başkan: Gündemin 7. Maddesinde yer alan İlçemiz Yeni Siteler Mahallesi 98 Ada 1 Nolu Parselin Bulunduğu Alanla İlgili 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Hakkında 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. Başkan Nuri TEKİN kabul, Yaşar ÇEVİK kabul, Yaşare KAYIK kabul, Ahmet AYDIN kabul, Rıza BOZKURT kabul, Ali KILIÇLAR kabul, İsmail ÇETİN kabul, Halil ÖZTÜRK kabul, Şeref YILDIZ kabul oyu kullandılar. Adem SEVİM ret, Birol ŞAHİN ret, Şemsettin Furkan ÇALIŞKAN ret, Duygu GÜNEŞ ERCAN ret, Akın TÜRKOĞLU ret, Abdullah ACAR ret oyu kullandılar. 6 ret oyuna karşılık 9 kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edildi.




KATİP
YAŞARE KAYIK


KATİP
HALİL ÖZTÜRK

PTN: NİP- 671279114

PTN: UİP- 671279111



**ALAPLI YENİ SİTELER MAHALLESİNİN YAKLAŞIK 3,5 HA'LİK KISMINA İLİŞKİN
NAZİM 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 ... **08.01.2025**
Tarih ve ... **08** ... Sayılı kararı ile
onaymıştır.



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	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 ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ	13
8. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	14
PLAN NOTLARI	15

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 İlçesi, Yeni Siteler Mahallesi içinde yer almaktadır ve yaklaşık 3,5 Ha alanı kaplamaktadır. Planlama alanının çevresinde yerleşik konut alanı, cami, parklar ve eğitim tesisleri bulunmaktadır.

Şekil 1- Planlama Alanının Konumu.



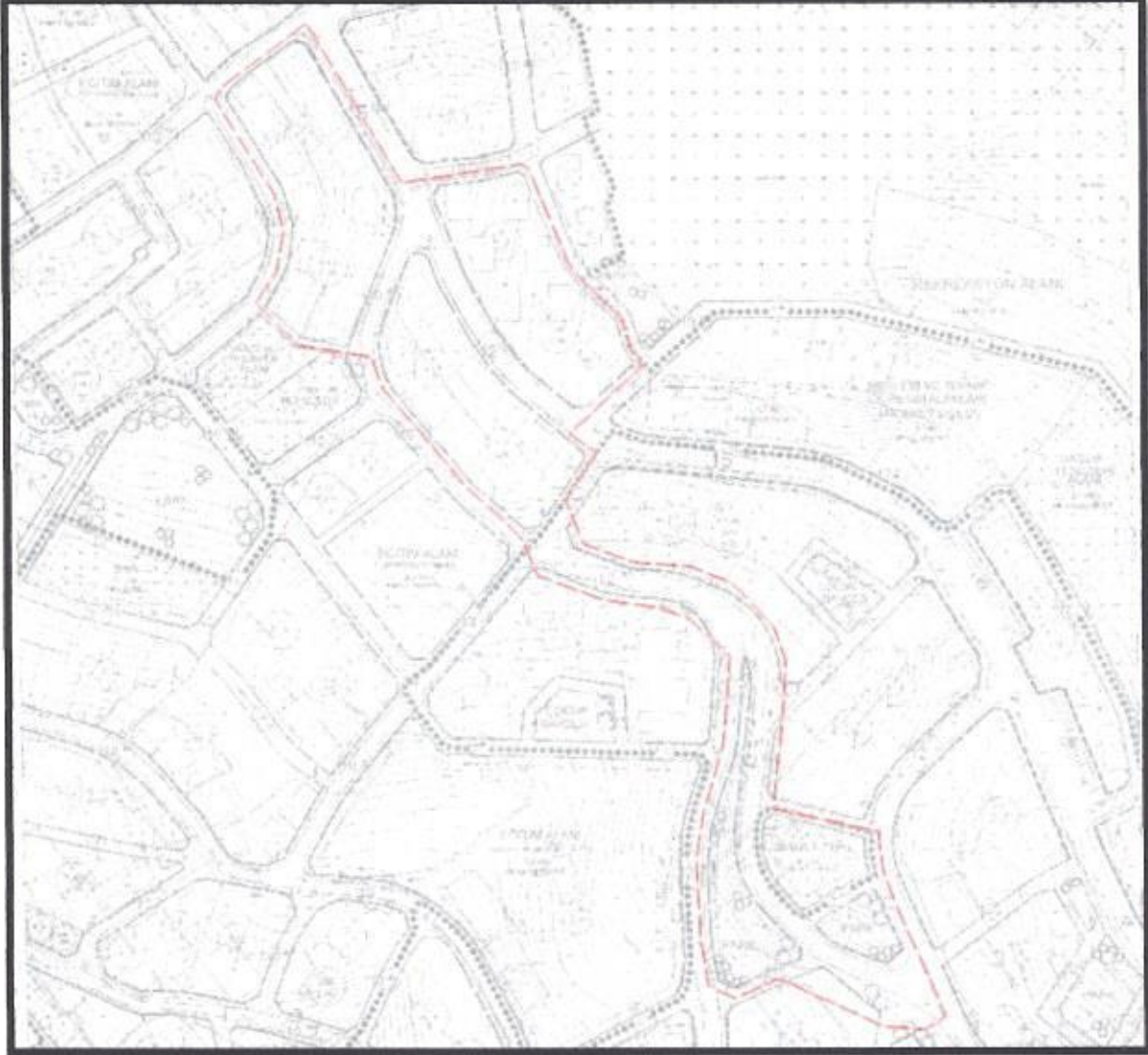
Şekil 2- Planlama Alanının Yeri ve Yakın Çevresi.



3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği teklif edilen alan meri uygulama imar planı içinde bir kısım "ayrık nizam, 3 kat, TAKS=0.40, KAKS=1.80 yapılaşma koşullarında konut alanı", bir kısım park, bir kısım cami ve bir kısım 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

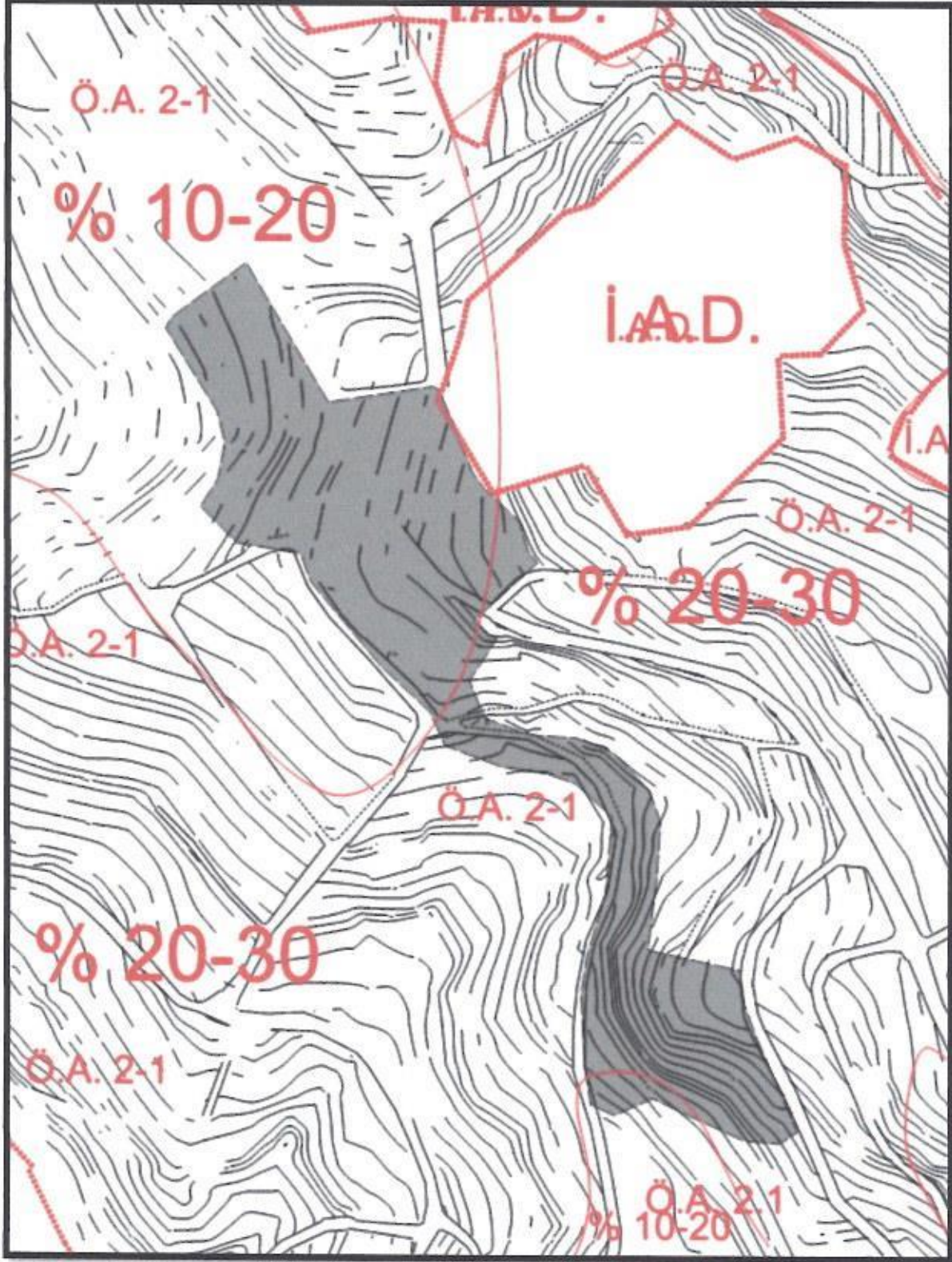
Planlama alanını toplam 34,94 Ha alana sahiptir. Bu alanın %48'ine tekabül eden 16,66 Ha'lık kısmı özel mülkiyette, %52'sine tekabül eden 18,28 Ha'lık kısmı ise belediye (park, yol, vb) mülkiyetindedir. Mülkiyet dağılımının fiziki durumu aşağıda harita üzerinde görülebilir.



4.4. Yerleşime Uygunluk

Alaplı ilçesi için hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu incelendiğinde plan değişikliği önerilen alanın bir kısmının %10-20 bir kısmının da %20-30 eğim aralığında olduğu görülmektedir. Alanı kapsayan iki farklı eğim sınıfı olmakla birlikte 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 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 ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj ve yalıtım sistemleri uygulanmalıdır.*
- *Temel – zemin etütlerinde, yapılacak üst yapının niteliğine göre temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı 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; planda 3 katlı olmasına rağmen TAKS=0.40 KAKS=1.80 olarak onaylanmış konut yapı adaları bulunmaktadır. Oysa 3 katlı yapılaşmanın TAKS=0.40 için olan yapılaşma karşılığı KAKS=1.20 olmalıdır. Meri planın öngördüğü 1.80 değer kullanılamamaktadır.

Yapılaşma katsayılarının düzenlenmesi ve artan katsayıların kamu menfaati kapsamında Belediyeye gelir getirici amaçla bir yapı adasında konut amaçlı düzenlenmesi plan değişikliğinin ana gerekçesidir.

6. PLANLAMA KARARLARI

6.1. Nazım İmar Planı Değişikliği Kararları

Yürürlükte olan meri nazım imar planında yerleşik konut alanlarının yoğunlukları 500 kişi/ha'a düşürülmüş ve bu düşüşten dolayı açığa çıkan nüfusun gelişme konut alanına yerleşeceği öngörülmüştür. Teklif edilen plan değişikliği ile gelişme konut alanında 650 kişi/ha yoğunluk önerilmektedir.

Plan değişikliği ile yapılan düzenlemede yerleşik konut alanı içinde park alanları önerilmiş, ayrıca gelişme konut alanı çevresindeki ibadet alanı, park ve yollar düzenlenmiştir.

Plan değişikliği ile yapılan düzenlemede yerleşik konut alanı içinde park alanları önerilmiş, ayrıca gelişme konut alanı çevresindeki ibadet alanı, park ve yollar düzenlenmiştir.

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



6.2. Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları

Mevcut yürürlükte olan uygulama imar planında 3 katlı konut alanlarında TAKS=0,40 ve KAKS=1,80 iken, yapılan plan değişikliği ile KAKS=1,20 olarak düzenlenmiştir. Bu sayede 3 katlı adalarda KAKS değeri uygulanabilir sınırlara çekilmiştir. (KAKS=TAKS x kat adedi)

Yukarıdaki paragrafta açıklanan düzenleme ile ortaya çıkan artık inşaat alanının bir kısmı 98 ada 1 parsel ve çevresinde gelişme konut alanı düzenlenerek değerlendirilmiştir. Bu düzenleme ile kamu yararı kapsamında Belediyeye gelir artırıcı konut alanı kazandırılmaktadır.

Plan değişikliği öncesi ve sonrasında arazi kullanım hesapları aşağıdaki tabloda görülebilir:

ARAZİ KULLANIM HESABI				
FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m2)	TOPLAM ALANA ORANI	ÖNERİ PLAN (m2)	TOPLAM ALANA ORANI
KONUT	26.072,52	58%	26.684,55	59%
PARK	3.134,31	7%	3.855,23	9%
CAMI	1.529,00	3%	1.529,66	3%
YOL	14.540,83	32%	13.207,22	29%
TOPLAM	45.276,66	100%	45.276,66	100%

7. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Plan onama sınırı içindeki mevcut kullanılabilir inşaat alanı 39.921,49 m2 iken, yapılan plan değişikliği ile öngörülen kullanılabilir toplam inşaat alanı 31.847,31 m2'dir. Bu durumda ilave sosyal ve teknik altyapı alanına gereksinim duyulmamasına rağmen plan değişikliği ile öngörülen park alanı %2 artırılarak 3.134,31 m2'den 3.855,23 m2'ye çıkartılmaktadır.

ADA NO	MEVCUT			ÖNERİ		
	KONUT ALANI	MEVCUT KAKS	MEVCUT İNŞ. AL.	KONUT ALANI	ÖNERİ KAKS	ÖNERİ İNŞ. AL.
225	6.308,35	1,80	11.355,03	5.800,86	1,20	6.961,03
257	5.074,10	1,80	9.133,39	5.074,10	1,20	6.088,92
259	5.344,67	1,80	9.620,40	5.344,67	1,20	6.413,60
92	9.345,40	1,05	9.812,67	7.927,47	1,05	8.323,84
98	-	-	-	2.537,45	1,6	4.059,91
TOPLAM	26.072,52		39.921,49	26.684,55		31.847,31

8. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Önerilen plan değişikliği ile yürürlükteki imar planında önerilen ancak teknik olarak kullanılması mümkün olmayan KAKS (inşaat alanı) değerleri düzenlenmiş ve kullanılabilir hale getirilmiştir.

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

Yürürlükteki planda önerilmiş ancak fiili olarak kullanıma açılmamış yollar halihazır harita ve yerindeki fiili kullanıma göre düzenlenmiş, fiili kullanım plana işlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile toplam inşaat alanı düşürülürken (yoğunluk azaltılırken) donatı (park) alanları artırılmıştır.

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

Kamuran AYYILDIZ
Şehir Plancısı



ŞEHİR PLANLAMA VE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
Yüksek Mühür No: 100.419/2
Etiler Mah. Çarşı Sk. No: 100/1
Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27222
Tic. Sic. No: 27222

Bülent KÖRPE
Şehir Plancısı



ŞEHİR PLANLAMA VE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
Yüksek Mühür No: 100.419/2
Etiler Mah. Çarşı Sk. No: 100/1
Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27222
Tic. Sic. No: 27222

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 K642BMTT	MD Tarihi: 24.12.2024 Proje Kayıt No: 06-2024-1440 Üye: KAMURAN AYYILDIZ (1922)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, 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.	

EK-1

PLAN NOTLARI

1. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. YAPILAŞMA KATSAYILARI NET PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
3. UYGULAMA AŞAMASINDA JEOLJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULACAKTIR.
4. PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.