

MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 07.06.2024

Karar No: 043

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 TÜRKÖĞLU, Abdullah ACAR
Mazeretli Olarak Toplantıda Bulunmayanların Adı Soyadı	Üye;

Gündemin 7. Maddesinde Yer Alan İlçemiz Yeni Siteler Mahallesi (Eski Merkez) 64 Ada 2,4,5,6 Nolu Parsellerin Bulunduğu Alanla İlgili 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 05.06.2024 ve 06.06.2024 tarihlerinde; 04.06.2024 tarihindeki olağan haziran ayı Belediye Meclisince komisyonumuza sevk edilen konuları görüşmek ayrıca Komisyon Başkanı ve Başkan Yardımcısını seçmek üzere toplanmıştır. Her İki günkü toplantıda da tüm üyelerin katılımı ile komisyon görüşmeleri gerçekleştirilmiştir.

Komisyon görüşmeleri öncesi Batuhan USAÇ yapılan seçim sonucunda oy birliği ile komisyon başkanı seçilmiştir. Şeref YILDIZ oy birliği ile komisyon başkan yardımcısı seçilmiştir. Yapılan yoklama sonrasında gündeme geçilmiştir.

Gündem :

(Meclis gündemin 7. maddesi) İlçemiz Yeni siteler mahallesi (eski Merkez) 64 ada 2,4,5,6 nolu parsellerin bulunduğu alanla ilgili imar tadilatının görüşülmesi.

Komisyon Görüşmeleri :

Komisyon Görüşmelerine 05.06.2024 Çarşamba günü başlanmıştır. İmar ve Şehircilik Müdür Vekili Turgay YAZĞAN ve İnşaat Mühendisi Muhammet BAYRAKTAR da komisyon görüşmeleri sırasında katılım sağlamışlardır. İlk toplantı günü her iki imar tadilatı çalışma alanı için güncel ve tadilat sonrası imar planları karşılaştırılmıştır. Belediyemizce şehir plancısına hazırlatılan imar planı tadilat dosyaları içindeki plan paftaları ve plan açıklama raporları detaylıca incelenmiştir.

(Handwritten signatures)

Komisyon Kararları :

İlçemiz Yeni Siteler Mahallesi 294 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 parseller, 295 ada 1,2,3,4,5 parseller, 296 ada 1 parsel, 297 ada 1 parsel, 298 ada 1,2,3 parseller, 299 ada 1 parsel, 300 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 parseller, 301 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9 parseller, 302 ada 1 parsel, 292 ada 1,2 parseller, 293 ada 1,2,3,4,5 parsellerin (eski 64 ada 2,4,5,6 nolu parsellerin) bulunduğu alanla ilgili; Planlama alanına ilişkin mevcut imar planının Zonguldak İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmesi sonrası parsel sahiplerinin oluşan mağduriyetlerini gidermek üzere Belediyemizce şehir plancısına imar tadilat dosyası hazırlanmıştır. Plan tadilatı ile imar parselleri sahiplerinin sorunlarının çözüldüğü ve yapılan tadilatın planlama ana ilke ve kriterlerine uygun olduğu görülmüştür. 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı resmi gazetede yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı resmi gazetede yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanununa uygun olan; hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili imar planı tadilatı; (Başkan) Batuhan USAÇ, (Başkan Yrd.) Şeref YILDIZ, (Üye) Rıza BOZKURT'un Kabul Oyu ve (Üye) Akın TÜRKOĞLU, (Üye) Ş. Furkan ÇALIŞKAN'ın Ret Oyu ile Oy Çokluğu ile kabul edilmiştir.

Komisyon raporunun Belediye Meclisine sunulmasına karar verilerek komisyon çalışmaları tamamlandı.

Yapılan müzakereler neticesinde;

Başkan: Gündemin 7. Maddesinde Yer Alan İlçemiz Yeni Siteler Mahallesi (Eski Merkez Mahallesi 64 Ada 2,4,5,6 Nolu Parseller) 294 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 parseller, 295 ada 1,2,3,4,5 parseller, 296 ada 1 parsel, 297 ada 1 parsel, 298 ada 1,2,3 parseller, 299 ada 1 parsel, 300 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 parseller, 301 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9 parseller, 302 ada 1 parsel, 292 ada 1,2 parseller, 293 ada 1,2,3,4,5 parsellerin bulunduğu alanla ilgili 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. Başkan Nuri TEKİN kabul, Yaşar ÇEVİK kabul, Batuhan USAÇ 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 10 kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edildi.



Yaşare KAYIK
KATİP ÜYE

Batuhan USAÇ
KATİP ÜYE



ZONGULDAK İLİ, ALAPLI İLÇESİ, YENİ SİTELER MAHALLESİ, 294 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 PARSELLER, 295 ADA 1, 2, 3, 4, 5 PARSELLER, 296 ADA 1 PARSEL, 297 ADA 1 PARSEL, 298 ADA 1, 2, 3 PARSELLER, 299 ADA 1 PARSEL, 300 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 PARSELLER, 301 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 PARSELLER, 302 ADA 1 PARSEL, 292 ADA 1, 2 PARSELLER, 293 ADA 1, 2, 3, 4, 5 PARSELLERE AİT

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN ARAŞTIRMA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(ESKİSİ 64 ADA, 2, 4, 5, 6 PARSELLER)

İmar Planı / İmar Tadilatı Planı
Belediye Meclisinin ... 07.06.2024
Tarih ve ... 43 ... Sayılı kararı ile
onaymıştır.

(Handwritten signature)

Nuri TEKİN
Belediye Başkanı



TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 ZY7781KE	MD Tarihi: 23.01.2024 Proje Kayıt No: 06-2024-0096 Üye: KAMURAN AYYILDIZ (1922)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Ortamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kastlaşımın bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

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.....	4
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
ARAŞTIRMA VE ANALİZLER	5
Topoğrafya	5
Mülkiyet Yapısı.....	5
Teknik Altyapı	6
Yapılaşma İle İlgili Özellikler	6
PLANLAMA GEREKÇESİ	7
PLAN KARARLARI.....	7

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 4,8 Ha. büyüklüğünde olan planlama alanı Alaplı ilçe merkezinde, Alaplı Çayı'nın kuzey yakasında, Belediyenin kuzeyinde, Devlet hastanesinin güneybatısında, Adliye ve Kaymakamlığın batısında, D010 karayolunun (Ereğli-Akçakoca yolu) doğusunda yer almaktadır.

MEVCUT PLANLAR VE YASAL SÜREÇ

Söz konusu alan 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları açısından planlı alanda kalmaktadır. Ancak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları açısından plansız alanda kalmaktadır.

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 barındırır 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 "Kentsel Yerleşik Alan" 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 ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ilişkin Alaplı Belediye Meclisince 06.07.2021 tarih ve 34 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yürürlükte iken, Zonguldak İdare Mahkemesinin 2022/714 ESAS NO'lu kararı ile plan onamasına ilişkin meclis kararına yürütmenin durdurulması hükmü verilmiştir. Anılan mahkeme kararı gereği "alan" imar planları bakımından plansız alan statüsüne geçmiştir.

ARAŞTIRMA VE ANALİZLER

Topoğrafya

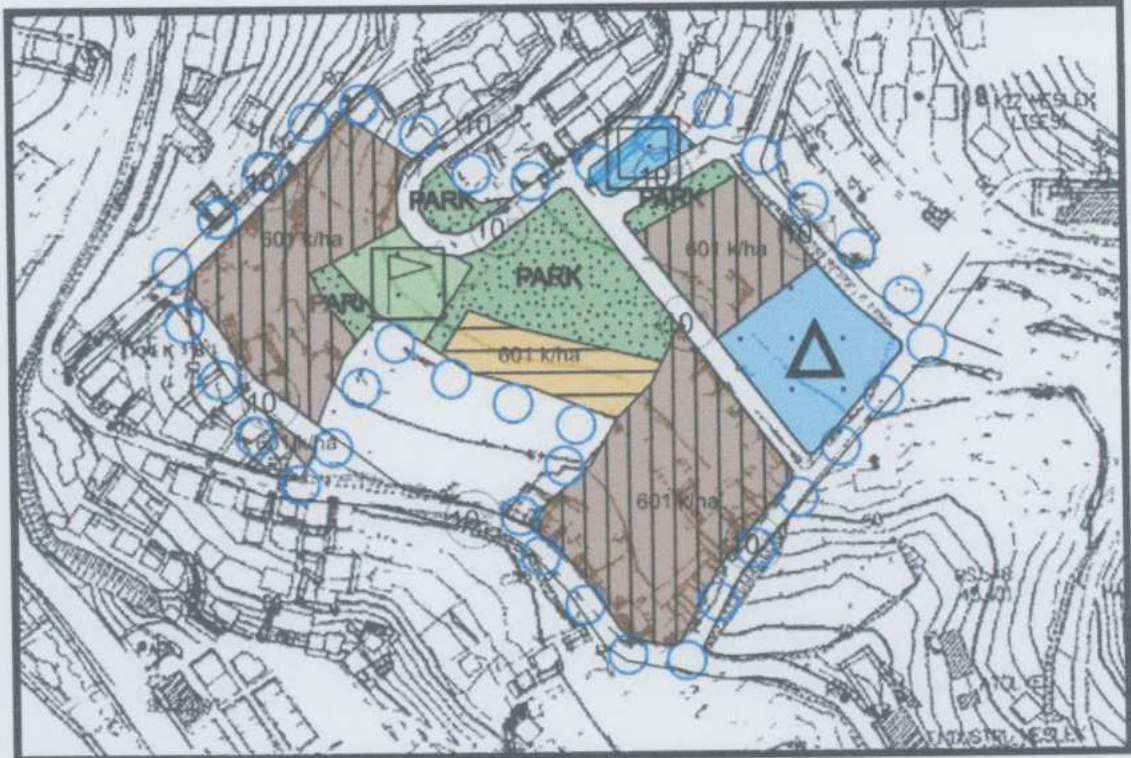
Planlama alanında genel bakı yönü güneybatı ve batı yönleri olup, eğim %10-%20 aralığındadır.

Mülkiyet Yapısı

Planlama alanında kadastro parseline dönüşmüş alanlar özel mülkiyete tabidir. Kadastro yolu ve park olarak tescil edilmiş alanlar ise Belediye mülkiyetindedir.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU			
Fonksiyon Grubu	Fonksiyon Adı	Alanı (m2)	Toplam Alan Oranı (%)
Konut Alanı	Mevcut Konut Alanı	21.527,50	44,4%
	Gelişme Konut Alanı	2.732,65	5,6%
Yeşil Alanlar	Park Alanı	7.374,07	15,2%
Diğer Sosyal Donatı Alanları	Eğitim Alanı	4.396,59	9,1%
	Sağlık Alanı	378,80	0,8%
	Özel Spor Alanı	2.050,27	4,2%
	Yollar	9.977,89	20,6%
TOPLAM PLANLAMA ALANI		48.437,77	100,0%

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



Şekil 8. 1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisi.

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

Saygılarımızla arz olunur.

Kamuran AYILDIZ
Şehir Plancısı
Oda Üye No:1922

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, OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.