

BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
(İmar Komisyonu Raporu)

01.09.2025 tarihli Meclis birleşiminde Komisyonumuza havale edilen; İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28.08.2025 tarihli ve 148464 sayılı, Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 416 ada 3 parsel sayılı taşınmaz ve söz konusu parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik çizilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hakkındaki yazısı komisyonumuzca incelenmiş olup;

Yapılan görüşmeler neticesinde;

Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 416 ada 3 parsel sayılı taşınmaz ve söz konusu parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik, İlyas Mert ALTUNTAŞ ve Ahmet YILMAZ tarafından 28.08.2025 tarih ve 30210 kayıt nolu yazı ekinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talep edildiği,

Plan değişikliğine konu 416 ada 3 parsel ve çevresi, mevcut imar planında Merkezi İş Alanı, Park alanı ve imar yolu olarak planlanmış olup, sunulan imar planı değişikliği teklifi ile söz konusu alanın Merkezi İş Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlandığı görülmüştür.

Ayrıca, kent bütününe yönelik Zonguldak Revizyon İmar Planlarının yapımını üstlenen Plan Müellifi Orplan Planlama tarafından; sunulan imar planı değişikliğine dair uygun görüş alındığı tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi gereğince; Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 416 ada 3 parsel sayılı taşınmaz ve söz konusu parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik çizilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin kabulüne komisyonumuzca mevcudun oyçokluğu ile karar verilmiş olup,

Komisyon raporumuzun Meclisçe görüşülerek karara bağlanmasını arz ederiz. 04.09.2025

Eki : 03.09.2025 tarihli müellif görüşü (1 Sayfa)

Fırat BİRKAN
Komisyon Başkanı

Şaban YETEN
Kom.Bşk.Vekili
(Katılmadı.)

Uğur TAN
Raportör

Şendoğan KARATAŞ
Üye
(Ret Oyu Kullandı.)



ORPLAN PLANLAMA
İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.

03.09.2025

T.C. ZONGULDAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne

Konu: İmar Planı Değişikliği Müellif Görüşü

Zonguldak ili Merkez ilçesi Mithatpaşa Mahallesi 416 ada 3 parsel ve parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik 28.08.2025 tarih ve 30210 kayıt nolu yazı ile sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin, üstlenmiş olduğumuz "Zonguldak İli Merkez İlçesi Yaklaşık 2400 Hektarlık Alanda 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Hazırlanması İşi" nedeniyle müellif görüşü istenmektedir.

Söz konusu alana ilişkin teklif edilen imar planı değişikliği ile Z+8 KAT Ticaret alanı (MİA) ve trafo alanı olarak planlanarak, Zonguldak Belediyesi Meclisinin onayına sunulmaktadır. Alana ilişkin teklif plan, açıklama raporu, mevcut imar planı kararı ve imar geçmişi incelenmiştir. Buna göre;

- Alanın Zonguldak Merkezi İş Alanı (MİA) içerisinde ve kent merkezinin önemli bir noktasında yer aldığı,
- Alanda geçmişte bir iş merkezi yapısı (Merkez Çarşısı) bulunduğu ancak riskli yapı raporu nedeniyle, kentsel dönüşüm kapsamında kontrollü şekilde yıkıldığı,
- Geçmişteki imar planlarında yine ticaret imarlı ve yürürlükteki imar planında da Ticaret alanı (MİA) bitişik nizam 7 kat olarak planlı olduğu görülmüştür.

Alanda geçmişte bulunan yapının kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmek üzere yıkılması, yürütmekte olduğumuz imar planı çalışmasında alana ilişkin farklı bir kullanım kararı üretme durumumuz olmadığı ve Zonguldak İmar Planı plan bütünlüğüne zarar verecek bir içerikte görülmediğinden, teklif edilen imar planı değişikliği tarafımızca uygun bulunmuştur.

Orhan SARIALTUN
Şehir Plancısı

ORPLAN PLANLAMA
İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Atatürk Bulvarı No:231/11 06680 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 466 20 15 / 466 20 16
Kavaklıdere Vergi Dairesi 747 000 5101

Atatürk Bulvarı 231/11 06680 Çankaya/Ankara
Tel : 312 466 20 16
Faks : 312 466 20 15
mail : orplanplanlama@gmail.com

BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
(İmar Komisyonu Raporu)

01.09.2025 tarihli Meclis birleşiminde Komisyonumuza havale edilen; İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28.08.2025 tarihli ve 148475 sayılı, Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 416 ada 3 parsel sayılı taşınmaz ve söz konusu parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik çizilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hakkındaki yazısı komisyonumuzca incelenmiş olup;

Yapılan görüşmeler neticesinde;

Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 416 ada 3 parsel sayılı taşınmaz ve söz konusu parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik, İlyas Mert ALTUNTAŞ ve Ahmet YILMAZ tarafından 28.08.2025 tarih ve 30210 kayıt nolu yazı ekinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edildiği,

Plan değişikliğine konu 416 ada 3 parsel ve çevresi, mevcut imar planında Bitişik nizam 7 kat yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı (MİA) ve imar yolu olarak planlanmış olup, sunulan imar planı değişikliği teklifi ile söz konusu alanın Z + 8 kat Ticaret Alanı (MİA) ve trafo alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/1000ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlandığı görülmüştür.

Ayrıca, kent bütününe yönelik Zonguldak Revizyon İmar Planlarının yapımını üstlenen Plan Müellifi Orplan Planlama tarafından; sunulan imar planı değişikliğine dair uygun görüş alındığı tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi gereğince; Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 416 ada 3 parsel sayılı taşınmaz ve söz konusu parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik çizilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne komisyonumuzca mevcudun oyçokluğu ile karar verilmiş olup,

Komisyon raporumuzun Meclisçe görüşülerek karara bağlanmasını arz ederiz. 04.09.2025

Eki : 03.09.2025 tarihli müellif görüşü (1 Sayfa)

Fırat BİRKAN
Komisyon Başkanı

Şaban YETEN
Kom.Bşk.Vekili
(Katılmadı.)

Uğur TAN
Raportör

Şendoğan KARATAŞ
Üye
(Ret Oyu Kullandı.)



ORPLAN PLANLAMA
İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.

03.09.2025

T.C. ZONGULDAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne

Konu: İmar Planı Değişikliği Müellif Görüşü

Zonguldak ili Merkez ilçesi Mithatpaşa Mahallesi 416 ada 3 parsel ve parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik 28.08.2025 tarih ve 30210 kayıt nolu yazı ile sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin, üstlenmiş olduğumuz "Zonguldak İli Merkez İlçesi Yaklaşık 2400 Hektarlık Alanda 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Hazırlanması İşİ" nedeniyle müellif görüşü istenmektedir.

Söz konusu alana ilişkin teklif edilen imar planı değişikliği ile Z+8 KAT Ticaret alanı (MİA) ve trafo alanı olarak planlanarak, Zonguldak Belediyesi Meclisinin onayına sunulmaktadır. Alana ilişkin teklif plan, açıklama raporu, mevcut imar planı kararı ve imar geçmişi incelenmiştir. Buna göre;

- Alanın Zonguldak Merkezi İş Alanı (MİA) içerisinde ve kent merkezinin önemli bir noktasında yer aldığı,
- Alanda geçmişte bir iş merkezi yapısı (Merkez Çarşısı) bulunduğu ancak riskli yapı raporu nedeniyle, kentsel dönüşüm kapsamında kontrollü şekilde yıkıldığı,
- Geçmişteki imar planlarında yine ticaret imarlı ve yürürlükteki imar planında da Ticaret alanı (MİA) bitişik nizam 7 kat olarak planlı olduğu görülmüştür.

Alanda geçmişte bulunan yapının kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmek üzere yıkılması, yürütmekte olduğumuz imar planı çalışmasında alana ilişkin farklı bir kullanım kararı üretme durumumuz olmadığı ve Zonguldak İmar Planı plan bütünlüğüne zarar verecek bir içerikte görülmediğinden, teklif edilen imar planı değişikliği tarafımızca uygun bulunmuştur.

Orhan SARIALTUN
Şehir Plancısı

ORPLAN PLANLAMA
İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Atatürk Bulvarı No:231/11 06680 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 466 20 15 / 466 20 16
Kavaklıdere Vergi Dairesi 747 000 5101

Atatürk Bulvarı 231/11 06680 Çankaya/Ankara
Tel : 312 466 20 16
Faks : 312 466 20 15
mail : orplanplanlama@gmail.com