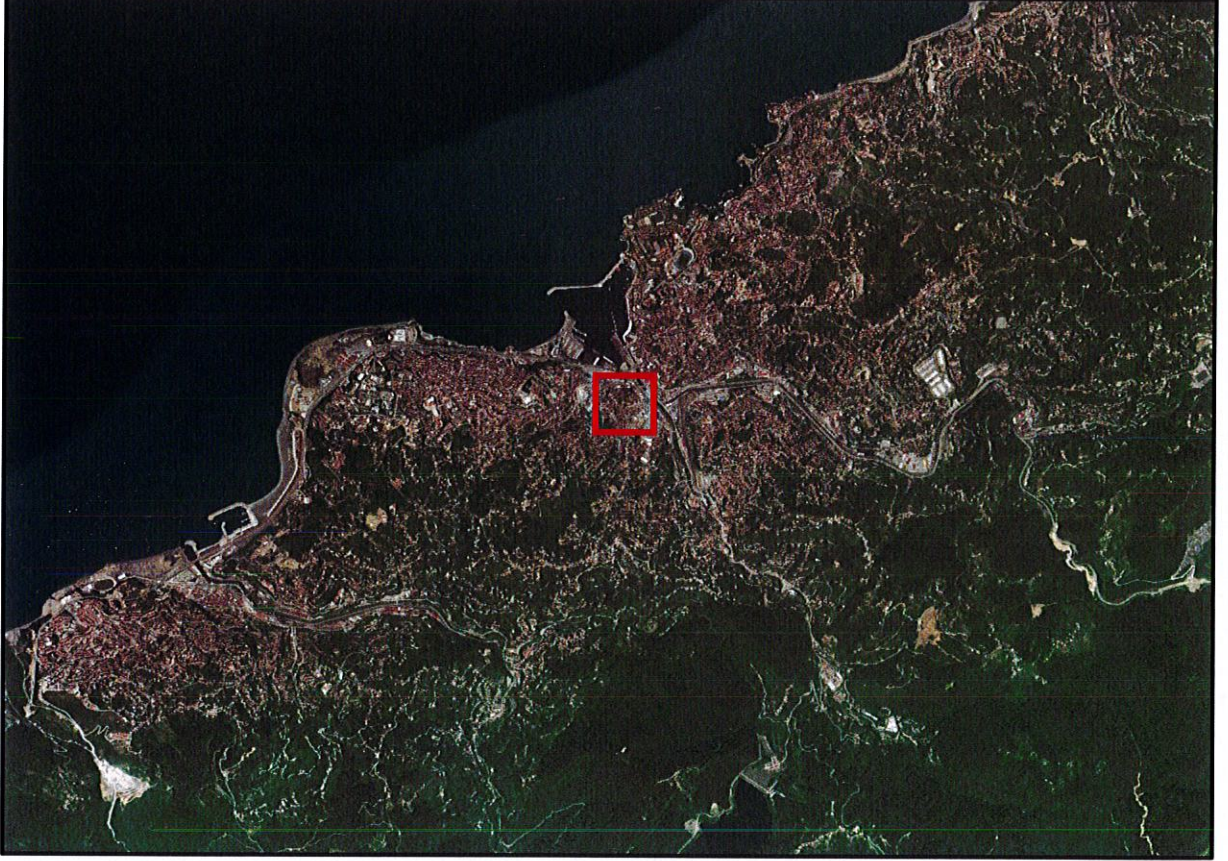


ZONGULDAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ONTEMMUZ MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	BÖLÜM: GİRİŞ	4
1.1	PLANIN GEREKÇESİ	4
1.2	PLANIN AMACI	5
1.3	PLAN SİSTEMATİĞİ	6
2	BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	6
2.1	Konum ve Alan Bilgileri	6
2.2	Ulaşım Bağlantıları.....	8
2.3	İdari Sınırlar	9
2.4	Tarihsel Gelişim	10
2.5	Nüfus Yapısı.....	11
2.6	İklim ve Bitki Örtüsü.....	14
3	BÖLÜM: ANALİZ ÇALIŞMALARI	16
3.1	Alanın Jeolojik Yapısı	16
3.1.1	Yerleşime Uygunluk.....	16
3.1.2	Eşyüksekti Analizi.....	18
3.2	Mülkiyet Durumu	19
3.3	Üst Ölçekli Plan Kararları	20
3.3.1	1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
3.3.2	1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	22
3.3.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	23
3.3.4	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	24
4	BÖLÜM: SENTEZ-EŞİK ANALİZİ	25
5	ZONGULDAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ONTEMMUZ MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI	26

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1: Merkez İlçesinin Zonguldak İli İçerisindeki Konumu	7
Şekil 2: Çalışma Alanı Konumu.....	8
Şekil 3: Çalışma Alanı Ulaşım Bağlantıları	9
Şekil 4: Merkez İlçesi Mahalle Sınırları- Çalışma Alanı Konumu	10
Şekil 5: Merkez İlçesi Mahalle Bazında Nüfus Dağılımı (Kaynak:Endeksa,2021)	13
Şekil 6: Çalışma Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası.....	17
Şekil 7: Zonguldak İli Deprem Haritası	18
Şekil 8: Halihazır Durumu	19
Şekil 9: Kadastral Durum	20
Şekil 10: Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	21
Şekil 11: Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Yakın)	22
Şekil 12: Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	23
Şekil 13:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	24
Şekil 14: 07.02.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Zonguldak Revizyon İmar Planı	25
Şekil 15: Eşik Analizi.....	26
Şekil 16: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	27

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 1:Merkez İlçesinin Zonguldak İl Nüfusu İçerisindeki Payı, (Kaynak: 1950-2000 GNS verileri ve 2007-2019 ADNKS verileri, 2020)	12
--	----

TABLO DİZİNİ

Tablo 1:Türkiye, Zonguldak ve Merkez İlçesi 2007-2020 Yılları Nüfusları (Kaynak: 1950-2000 GNS verileri ve 2007-2020 ADNKS verileri, 2020).....	11
Tablo 2: Merkez İlçesi Mahalle Nüfusları.....	14
Tablo 3:Zonguldak İklim Tablosu.....	15
Tablo 4: Mülkiyet Durumu.....	19

1 BÖLÜM: GİRİŞ

1.1 PLANIN GEREKÇESİ

Zonguldak, coğrafi yapısı ve tarihiyle bütünleşmiş, geçmişinden günümüze liman kenti olma özelliğini korumuştur. Marmara bölgesine olan yakınlığı, doğal kaynaklar açısından ilin zenginliği, ulaşım kolaylığı gibi birçok özelliği kentte sanayi sektörünün gelişmesinde önemli bir rol oynamıştır. Özellikle bölgedeki maden yataklarının zenginliği bölgede birçok sanayi tesisinin oluşmasını sağlamıştır. Sanayi yatırımları ile süreç içerisinde işçi konutları üretilmiş ve kent bir sanayi kenti imajına bürünmüştür.

İşçi konutları ile gelen göç dalgası ilin kentleşme sorunlarını da beraberinde getirmiştir. 1964 yılında Zonguldak kentini kapsayacak “Zonguldak Alt Bölgesi Planı” yapılmış olup, 775 sayılı Gecekondu Yasası uyarınca; Zonguldak, Kozlu ve Kilimli’de gecekondu ıslah ve tasfiye bölgeleri tespiti yapılmıştır.

Zonguldak kentinin geçmişinde ve şekillenmesinde bölgedeki kömür üretiminin yeri ve önemi oldukça büyüktür. Zonguldak; kömüre dayalı tesislerin ve işletme birimlerinin kurulması sonrasında bölgede hızla artan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda yapılan işçi konutları ve diğer kentsel fonksiyonlar ile kurgulanarak yapılaşmış, diğer bir deyişle kömür ile var olmuş bir sanayi kentidir. Zonguldak “maden kenti” kimliğiyle, Türkiye için önemli bir odak noktası olmuş ve farklı illerden göç almaya başlamıştır. Böylece farklı kimlikler, farklı konut dokularıyla kente yansımıştır. Kent hayatı ile maden sahaları ve doğanın iç içe olması, bir başka kentte kolaylıkla görülemeyecek bir özelliktir. Kömür üretiminin öncelikli ele alınması ve kömür yan sanayii ile ülke ekonomisinin önemli bir payına sahip olan kent, yıllarca ülke sanayinin lokomotifi olarak anılmıştır.

Kömür üretiminin öncelikli ele alınması, bunun yanı sıra bölgeye çalışmak için gelen insanların yaşam-konut alanlarının ikinci plana atılması Zonguldak’ta kentsel açıdan birçok sorunun oluşmasına neden olmuştur. 2000’li yıllarında kente yönelik politikalar sanayinin desantralizasyonu ve kömür çıkarma politikalarının sorgulanmasıyla birlikte kent hızlı bir şekilde göç vermeye başlamıştır.

Bu kapsamda kentleşme konusunda yaşanan sıkıntıların ve sorunların çözümüne yönelik planlama yaklaşımı benimsenmiş olup; 12.05.2009 tarihinde Zonguldak kentini kapsayan Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 08/08/2014 tarihinde ise Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “planlama bölgesi göç veren bir bölge olduğu için genel olarak nüfuslar azalmaktadır. Planlama Bölgesi’nde yer alan özellikle kentsel yerleşimlere yönelik nazım ve uygulama imar plan nüfusları irdelenerek, gelişme potansiyeli olan bazı yerleşmelerin gelişme yönleri ve nüfusları, çeşitli veriler ışığında (orman, tarım, taşkın, topografya vd.) değerlendirilerek geleceğe yönelik ana gelişme kararları verilecektir.

Oluşan göçün önemli nedenlerinden biri olan işsizliğin önlenmesi ve çarpık kentleşmenin düzenli hale getirilmesine ilişkin politika ve stratejiler geliştirmek amacıyla, önemli sektörlerden biri olan turizm ve hizmet sektörlerinin geliştirilmesine yönelik stratejik projeler geliştirilerek ve bunların mekana yansıtılması için; çağdaş ve sürdürülebilir “Kentsel Gelişim ve Dönüşüm” öncelikli, şehrin gelecekteki niteliğini belirlemeye yönelik, nitelik ve ölçeği ile bağlantılı Kent Bütünü, Mahalle, Yaşam Çevresi ölçeklerinde “Stratejik” ve “Yapısal” (Yapısal çeşitli plan, kent tasarım ve projelerinin hazırlanması gereklidir.

Bu kapsamda; alt ölçekli planlama ve projelendirme çalışmaları yapılarak kent merkezlerinde çağdaş mekânlar, teknik ve sosyal donatısı tamamlanmış sağlıklı ve yaşanabilir kentler oluşturmak, Zonguldak kent gelişimini kontrol altına alarak çarpık yapılaşmayı önlemek, artan nüfusun ihtiyacını karşılayacak konut alanları için kentsel mekânda çözüm önerileri aramak amacıyla, 12/02/2021 tarih ve 281765 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilmiştir.

1.2 PLANIN AMACI

Zonguldak ili içinde sahip olduğu doğal kaynaklar ile orman ve kıyı ile yaşayan yerleşmeler açısından oldukça önemli bir konuma sahip olan Merkez İlçesi yaklaşık 121,157 kişi nüfusa ve 596 km² yüz ölçüme sahiptir. İlçe doğuda Çaycuma, güneydoğuda Gökçebey, güneyde Devrek ve batıda Ereğli ilçeleri ile kuzeyinde Karadeniz ile çevrelenmektedir.

Bu kapsamda; ilçenin doğal, tarihi, kültürel, sosyo-ekonomik potansiyeli bakımından sahip olduğu özgün kimlik yapısını dikkate alan ve bu farklılıkları koruyan, ilçe potansiyelleri ön plana çıkartarak geleceğe ait eylemlerin yöntem, metot ve stratejik yaklaşımlarının ortaya konulmasının ilçeye sağlayacağı ekonomik ve sosyal değerler dikkate alınıp planlama çalışması yapılarak kentsel mekân kalitesinin artırılması ve yerleşik nüfusun yaşam koşullarının iyileştirilmesine imkân sağlanması amaçlanmıştır.

6306 sayılı kanununun 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren uygulama yönetmeliğinde Madde-1 (e) bendinde Rezerv Yapı Alanı “Rezerv yapı alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları, ... ifade eder.” şeklinde tanımlanmıştır.

Söz konusu Kanununun Amaç başlıklı Madde-1’de; “Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Yerinde dönüşümü mümkün olmayan alanlarda, kentsel dönüşümün tetikleyicisi olarak rezerv yapı alanları ile dönüşüm sağlanıp, sağlıklı ve bütüncül kent parçaları oluşturulmaktadır. Planlama alanı ve çevresi için de rezerv yapı alanları ile dönüşüm amaçlanarak çevresi için örnek teşkil etmesi ve sağlıklı yapılaşma gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

Ayrıca kentsel yerleşik alan içerisinde dönüşüm ihtiyacı duyan yapılar için, dönüşümü tetikleyici nitelikte ve bu yapıların da örnek şehircilik anlayışı ile planlanmasına ve kentsel dönüşümlerinin başlamasına ön ayak olması açısından önemli bir konum ve potansiyel taşımaktadır.

1.3 PLAN SİSTEMATIĞI

Çalışma alanı özelinde yapılan tespit çalışmalarının verileri doğrultusunda mevcut durum analizleri ilk aşamayı oluşturmaktadır. 2. aşamada yapılan sentez ve değerlendirmeler ile; 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları dikkate alınarak nüfus, ulaşım ve kentsel kullanımlarla ilgili kararlarının yer aldığı 3. aşama kurgulanmıştır. Bu kapsamda; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve bu plan kararları dikkate alınarak planlama alanına ilişkin nüfus, ulaşım ve kentsel kullanım kararları kurgulanmıştır.

2 BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Çalışma alanının yer aldığı; Zonguldak ili, Merkez ilçesine ve Ontemmuz Mahallesine ait coğrafi konum, ulaşım bağlantıları, idari sınırlar, tarihsel gelişim, nüfus yapısı, doğal yapısı ve sosyal-ekonomik yapısı ele alınmıştır.

2.1 Konum ve Alan Bilgileri

Planlamaya konu Rezerv Yapı Alanı; Zonguldak ili, Merkez ilçesi idari sınırları ve Zonguldak Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır. İlçe, Zonguldak'ın orta bölümünde; Karadeniz kıyısı ile komşu ilçeler arasında kalmaktadır. İlçe, doğusunda Kilimli, Çaycuma, batısında Kozlu, güneyinde ise Devrek ilçeleri ile çevrelenmiş olup, 596 km² alana kuruludur.



Şekil 1: Merkez İlçesinin Zonguldak İli İçerisindeki Konumu

Söz konusu alanın kuzeyinde Zonguldak Belediyesi ve Zonguldak Limanı, doğusunda Akgüney Deresi ve Zonguldak Garı, güneyinde Zonguldak İl Tarım Müdürlüğü ve Zonguldak İl Müftülüğü bulunmakta olup, alan yerleşim alanları ile çevrilidir. Bunların yanında yakın çevresinde Zonguldak Devlet Hastanesi ve özel hastaneler, Mesleki Eğitim Merkezi, Oto Sanayi Sitesi ve pazar alanı bulunmaktadır.

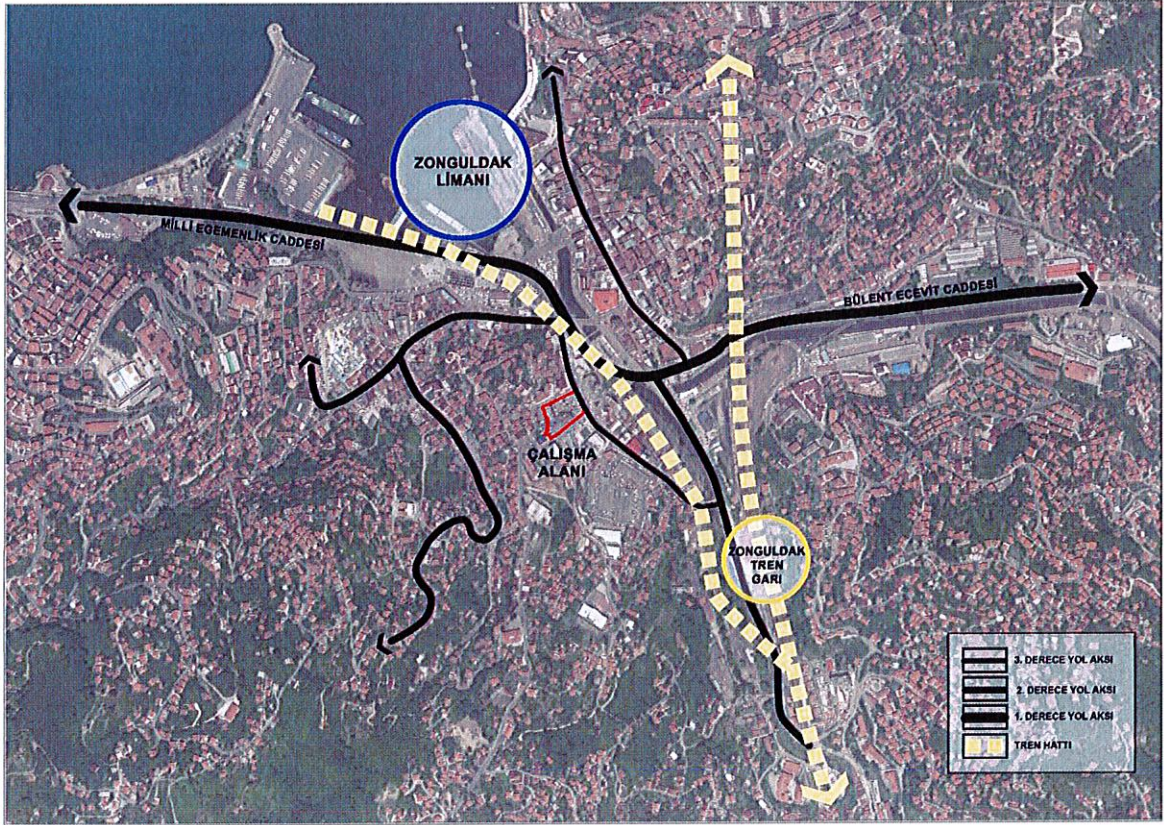


Şekil 2: Çalışma Alanı Konumu

2.2 Ulaşım Bağlantıları

Zonguldak iline bağlı Merkez ilçesi, ilin orta kesiminde konumlanmakta olup, ilçe içerisinde önemli karayolu, denizyolu ve demiryolu hatları geçmektedir. Planlama alanı, il genelinde 1. Derece ulaşım aksı olan D010 ve D750 karayollarının kesişimine yakın konumda bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanı Zonguldak Limanının güneyinde konumlanmaktadır. Bununla birlikte Zonguldak Tren Garı alanının doğusunda bulunmaktadır. 3 önemli ulaşım türünün kesişiminde bulunan planlama alanı erişilebilirliği yüksek bir konumda bulunduğu görülmektedir.



Şekil 3: Çalışma Alanı Ulaşım Bağlantıları

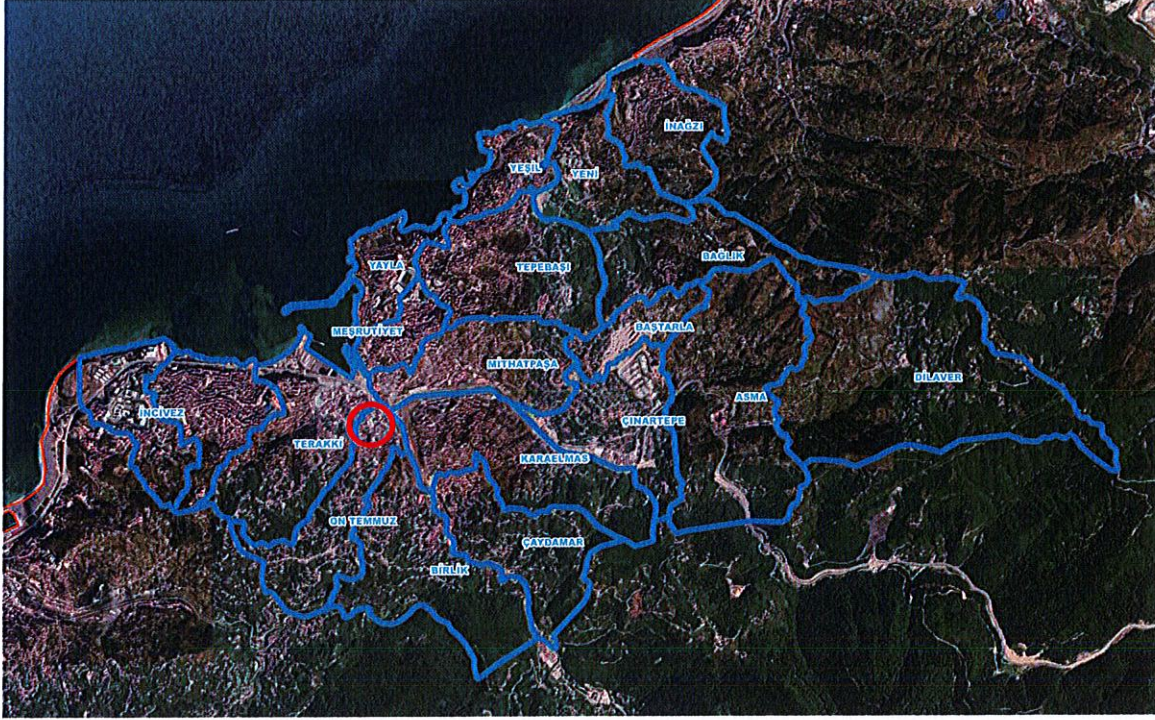
2.3 İdari Sınırlar

14 Mayıs 1920’de müstakil mutasarrıflık olan Zonguldak merkez, Bartın, Hamidiye (Devrek), Ereğli kazalarından oluşmuştur. Kuruluşları, Cumhuriyetin ilanından (29 Ekim 1923) sonra olan, illerin ilki Zonguldak’tır. 1 Nisan 1924’te teşkil edilen Zonguldak Vilayetine, 1927’de Safranbolu kazası da bağlandı. Sonraki yıllarda ilin bazı kasabaları da birer ilçe merkezi olarak teşkilatlandırıldı.

Çaycuma, Devrek’in bir nahiyesi iken, 1944 yılında ilçe oldu. Yine aynı yıl uzun yıllar Safranbolu’nun bir bucak merkezi olan Ulus’da Zonguldak’ın yedinci ilçesi olarak kuruldu. Daha sonra sırasıyla, 1953’te Karabük ve Eflani, 1957’de Kurucuşile ilçe merkezi oldular. Temmuz 1987’de Alaplı, Amasra ve Yenice kasabaları, Mayıs 1990’da da Gökçebey kasabasının kaza haline getirilmesiyle Zonguldak’ın ilçe sayısı on üçe yükselmiştir.

Ancak 28.08.1991 gün ve 3760 sayılı (Bartın ilinin kuruması hakkında) kanunla Bartın’ın il olması sonucu Bartın’ın yanı sıra Amasra, Ulus, Kurucuşile; 6.6.1995 gün ve 550 sayılı (Karabük ilinin kurulması hakkında) kanunla da Karabük’ün yanı sıra, Eflani Safranbolu ve Yenice ilçelerinin ayrılmasıyla ilçe sayısı beşe düşmüştür.

Merkez ilçesinde toplamda 4 Belediye Başkanlığı olup, İlçe Merkezi Belediye'sine bağlı 19 mahalle bulunmaktadır. Çalışma alanı Ontemmuz Mahallesi'nde konumlanmakta olup, mahallenin sınırlarında Teraaki, Birlik, Çaydamar ve Karaelmas Mahalleleri bulunmaktadır.



Şekil 4: Merkez İlçesi Mahalle Sınırları- Çalışma Alanı Konumu

2.4 Tarihsel Gelişim

Arkeolojik kanıtlara göre MÖ 2500'lere uzanan bir geçmişi bulunan bölgenin bilinen o ki ilk yerleşenleri Hattiler, daha sonra ise Hititler olmuştur. Yörenin ilk sakinleri Frig boylarından oluşan Bithin, Mariandyn ve Migdon adlı göç topluluklarıdır. MÖ 7. yüzyılda başlayan Batı Anadolu'dan Karadeniz'e Yunan kolonizasyonu sürecinde yörede de ticaret amaçlı limanlar kurulmuştur. MÖ 334'e kadar Perslerin egemenliğinde kalan bölge, Büyük İskender'in Anadolu seferinin ardından kısa bir süre için Makedonyalı subaylarca yönetilmiştir. Pers satrapı Mithridates'in yöre halkının desteğiyle Batı Karadeniz bölgesinde kurduğu Pontus devletinin parçası olan Zonguldak, Roma İmparatorluğu'nun bu devleti MS. 1. yüzyılda yıkmasına dek sürmüştür, Roma'nın ikiye bölünmesinden sonra da Doğu Roma toprağı olmuştur. Zonguldak Ereğli bölgesi Hristiyanlığın ilk yayıldığı yerlerden biri olma özelliği kazanmış, bu dönemde İsa'nın havarilerinden Andreas bugün de görülebilen Kutsal İbadet Mağaraları'nda ilk ayinleri düzenlemiştir.

Yöreye Anadolu Selçuklu ordusu 1084 yılında gelmiş ve yöreyi fethetmiştir. Daha sonra ise yöreyi Cenevizliler ele geçirmiş, beylikler döneminde ise Candaroğulları bölgede hakimiyet kurmuştur. 1460

yılında Fatih Sultan Mehmet'in Amasra'yı almasıyla birlikte Zonguldak ve çevresi tamamen Osmanlıların eline geçmiştir.

II. Mahmut döneminde, Uzun Mehmet'in 1829 yılında Ereğli ilçesi Kestaneci köyünde taşkömürünü bulması ve 1848 yılında da yörede kömür işletmeciliğine geçmesi ile Zonguldak İlinin önemi artmış ve hızla gelişmeye başlamıştır. İlk kömür ocaklarını Belçikalı ve Fransız şirketler işletmiştir. Bu gerçek öncesinde Zonguldak, Devrek ilçesine bağlı küçük bir köydür ve Ereğli, Amasra ve Bartın gibi kendisinden çok eski kentlerin yaşadığı tarihi olaylara bağlı kalmıştır.

19. yüzyılın sonuna doğru İngiliz, Fransız, Belçikalı ve Rus şirketleri taşkömürü üretimi yapmak üzere yöreye akın etmiştir. Yöredeki şirketlerin haklarını korumak ve üretimi artırmak bahanesiyle Fransız askerleri önce Zonguldak'ı, ardından da Kdz. Ereğli'yi işgal etmiş (1919); ancak, Zonguldak ve çevresinde oluşturulan Müdafaa-i Hukuk Cemiyetlerine bağlı milis güçlerinin karşı koymasıyla 18.06.1920'de Kdz. Ereğli'den, 21.06.1920'de ise Zonguldak'tan çekilmek zorunda kalmışlardır.

1 Nisan 1924 tarih ve 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu'nun 60. maddesine göre sancaklar kaldırılınca, Zonguldak bağımsız mutasarrıflığı Vilayet yapılmış, böylece Cumhuriyet sonrası kurulan ilk il olma unvanını kazanmıştır.

2.5 Nüfus Yapısı

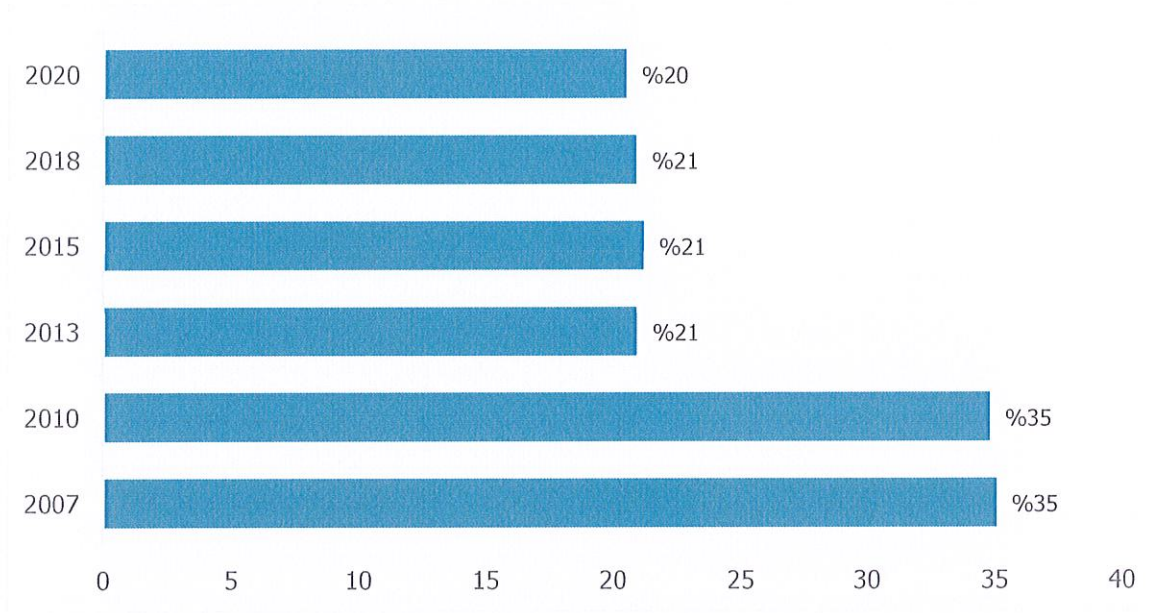
Planlama alanının demografik yapısını incelemek için bulunduğu Zonguldak ili ve Merkez ilçesi bazında nüfus yapısı genel olarak ele alınarak özelde Ontemmuz Mahallesi içindeki nüfus bilgileri verilmektedir. TÜİK 2020 yılının verilerine göre Merkez ilçesinin il ve ülke nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2020 yılı itibari ile çalışma alanının bulunduğu Zonguldak ilinin nüfusu yaklaşık 591.204 kişidir. Zonguldak ili içerisinde Merkez ilçesinin nüfusunun ise 121.157 kişi olduğu görülmektedir. Merkez ilçesi sahip olduğu nüfus bakımından Zonguldak ilinin 8 ilçesi içerisinde en kalabalık 2. ilçesi olma özelliğini göstermektedir.

<i>YIL</i>	<i>MERKEZ</i>	<i>ZONGULDAK</i>	<i>TÜRKİYE</i>
<i>2007</i>	215,922	615,890	35,605,176
<i>2010</i>	215,565	619,703	40,347,279
<i>2013</i>	125,914	601,567	44,736,957
<i>2015</i>	126,281	595,907	50,664,458
<i>2018</i>	125,339	599,698	56,473,035
<i>2020</i>	121,157	591,204	67,803,927

Tablo 1: Türkiye, Zonguldak ve Merkez İlçesi 2007-2020 Yılları Nüfusları (Kaynak: 1950-2000 GNS verileri ve 2007-2020 ADNKS verileri, 2020)

Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Ontemmuz Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu

2007-2020 yılları arasında Zonguldak Merkez ilçesinin nüfus değişimi, ilçe nüfusunun yıllar içerisinde azalışta olduğunu göstermektedir. Nüfus değişim grafiği incelendiğinde Merkez ilçesinin nüfusunun büyük bir oranda azaldığı görülmekte olup bu azalışın temel sebebi 2013 yılına kadar 6 ilçesi bulunan Zonguldak, 2013 yılında Merkez ilçesinden Kilimli ve Kozlu ilçelerinin ayrılmış olmasıdır. 2012 yılında 213,544 kişi olan Merkez ilçesinin nüfusu, Merkez ilçesinden iki mahallenin ilçe olmasıyla 125,914 kişiye gerilemiştir. 2020 yılına gelindiğinde Merkez ilçesinin toplam nüfusu 121,157 kişi ile Zonguldak il nüfusunun %20.50'sini oluşturmaktadır.



Grafik 1: Merkez İlçesinin Zonguldak İl Nüfusu İçerisindeki Payı, (Kaynak: 1950-2000 GNS verileri ve 2007-2019 ADNKS verileri, 2020)

Merkez ilçesinin Zonguldak ili nüfusu içerisindeki payı 2007-2020 yılları arasında azalış eğilimi göstermiştir. 2013 yılında Kilimli ve Kozlu'nun ilçe olup Merkez ilçesinden ayrılmasıyla nüfusun büyük oranda düştüğü görülmektedir. 2013-2018 yılları arasında ilçe nüfusunun il nüfusuna oranının %21 civarında olduğu ve değişmediği görülmektedir.

Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Ontemmuz Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu

	MAHALLELER	NÜFUS
1	Bahçelievler Mah	40,819
2	Tepebaşı Mah	40,631
3	Terakki Mah.	38,778
4	Karaelmas Mah.	37,853
5	Meşrutiyet Mah.	33,292
6	Mithatpaşa Mah.	29,143
7	İncivez Mah.	21,491
8	On Temmuz Mah	17,945
9	Yeşil Mah.	16,007
10	Birlik Mah.	15,757
11	Çaydamar Mah.	14,791
12	Yeni Mah.	14,427
13	Çınartepe Mah.	11,525
14	İnağzı Mah.	10,950
15	Asma Mah.	10,308
16	Baştarla Mah.	10,292
17	Dilaver Mah.	9,669
18	Yayla Mah.	5,969
19	Bağlık Mah.	5,068

Tablo 2: Merkez İlçesi Mahalle Nüfusları

Merkez ilçesi hane halkı büyüklük verilerine bakıldığında; 2019 yılı TÜİK verilerine göre 2,97 hane büyüklüğü oranı ile 3,46 olan Türkiye Geneli aile büyüklüğü ortalamasının altında olup, 2,98 olan Zonguldak geneli hane halkı büyüklüğü ile neredeyse aynıdır. Hane halkı büyüklüğü mahallelere göre değişiklik göstermekle birlikte, Ontemmuz mahallesinin ortalama hane halkı büyüklüğü 2.97'dir.

2.6 İklim ve Bitki Örtüsü

Zonguldak ilinde Karadeniz iklimi hüküm sürer. Balkanlar üzerinden gelen soğuk hava akımlarına karşı açık olduğundan Doğu Karadeniz bölgesine nazaran kışlar daha soğuk geçer. Ortalama senelik yağış miktarı 1250 mm'dir. Her mevsim yağışlıdır. Kıydan içlere gidildikçe yağış azalır. Karadeniz'in en serin bölgesidir. Sıcaklık -8°C ile +40,5°C arasında seyrederek.

Zonguldak ili ılıman Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Her mevsimi yağışlı ve ılık olan Zonguldak'ta kurak mevsime rastlanılmamaktadır. En fazla yağış sonbahar ve kış mevsimlerinde görülür.

İlde mevsimler ve gece-gündüz arasında önemli bir sıcaklık farkı bulunmamaktadır. Denizden iç kesimlere doğru gidildikçe, iklim biraz daha sertleşir.

Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Ontemmuz Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu

Yıllık ortalama sıcaklıklarda il genelinde önemli bir farklılaşma yoktur. Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları ilin en fazla güneşli günlerinin yaşandığı aylardır. Yine bu aylar arasında deniz sıcaklığı ortalama 20 °C düzeyindedir.

Yıllık yağış ortalamasının 1.199 Kg/m² olduğu Zonguldak'ta, en yağışlı aylar 148.65 mm ile Aralık ve 141.72 mm ile Ocak aylarıdır. Yağışlar kıyılardan iç kesimlere doğru gidildikçe hem azalmakta hem de yağmurdan kara dönüşme özelliği göstermektedir.

İlde hâkim rüzgar güneydoğu (keşişleme) yönündedir. İkinci derecede etkili rüzgâr ise kuzeybatı (karayel) yönündedir. Zonguldak'ta en düşük nispi nem oranı % 70 olup, ortalama nispi nem oranı % 75'tir.

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	3.4	4.2	8.5	10.1	14.7	18.9	21.6	22	18.5	14.1	9.7	5.4
Min. Sıcaklık (° C)	0.4	0.9	2.8	6.1	10.5	14.9	17.5	18.3	15	11	6.5	2.5
Maks. Sıcaklık (° C)	8.7	7.7	10.1	13.8	18	22	24.7	25.3	21.9	17.4	13.4	8.8
Yağış / Yağış (mm)	99	80	81	52	46	53	47	53	88	107	94	115
Nem(%)	79%	77%	75%	77%	79%	78%	77%	76%	77%	79%	78%	79%
Yağmurlu günler (g.)	10	9	9	7	5	5	4	5	6	8	8	11

Tablo 3:Zonguldak İklim Tablosu

İl Topraklarının %56'sı ormanlık alan (194.075 ha) olup, bunun %88'i koru, %12'si baltalık orman niteliğindedir. Ülkemiz ormanları içerisinde zengin bitki örtüsü ile doğal arboretum konumunda olan yöre ormanlarında kayın, meşe, gürgen, kestane, çınar, ıhlamur ve kızılğaç başta olmak üzere %70'i geniş yapraklı; karaçam, sarıçam, kızılçam ve sahil çamı olmak üzere %30'u iğne (ibrelili) yapraklı ormanlar mevcuttur.

Her mevsimi yağışlı geçen yörenin yükseklerinde iğne yapraklı (köknar, çam), daha aşağıları yayvan yapraklı (kayın, meşe, kestane, karaağaç, ıhlamur, kavak), akarsu kenarları da kavak, söğüt ağaçlarıyla kaplıdır. Bu ana yeşil dokuyu orman gülü, pırnal meşesi, çobanpüskülü, defne, kocayemiş, kızılçık, kiraz, funda, ayüzümü, kuşburnu, böğürtlen, dağ çileği, eğrelti otu gibi orman altı bitki örtüsü tamamlamaktadır.

Zonguldak yöresi endemik bitki varlığı açısından da oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Ana toprağı Zonguldak olan bu bitkilerin bir bölümü yörenin antik adları ile (Phrygia, Paphlagonica, Galaticus, Bihhynicum, Pontica), bir bölümü de mitolojik kaynaklardaki adları ile (Delphinium, Olympica, Heracleum) bilinmektedir.

3 BÖLÜM: ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1 Alanın Jeolojik Yapısı

3.1.1 Yerleşime Uygunluk

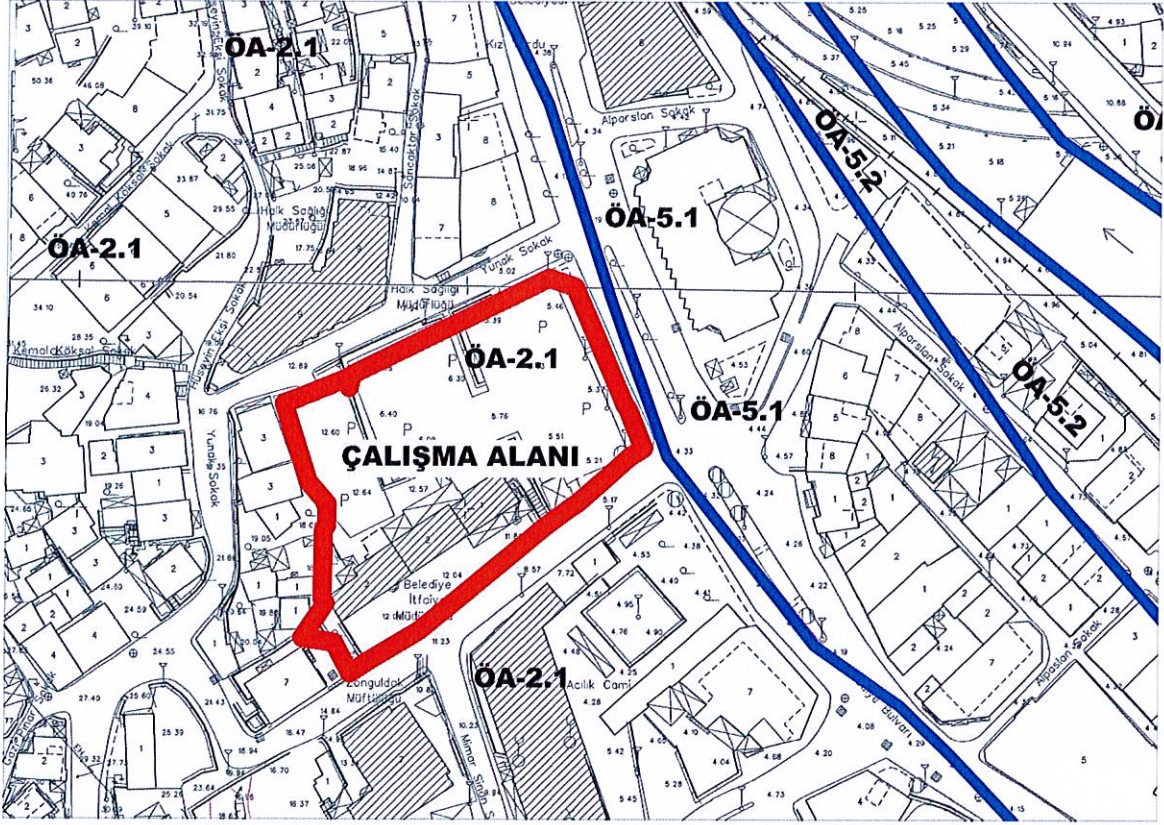
Planlama Alanı'na ilişkin 23.12.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları mevcuttur. Söz konusu raporda, planlama alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde, ÖA-2.1 lejantında kaldığı görülmüştür.

Önlemlenilen Alan-2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

İnceleme alanı yerleşilebilirlik açısından Önlemlenilen Alan 2.1 olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk açısından ÖA 2.1 sembolü ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

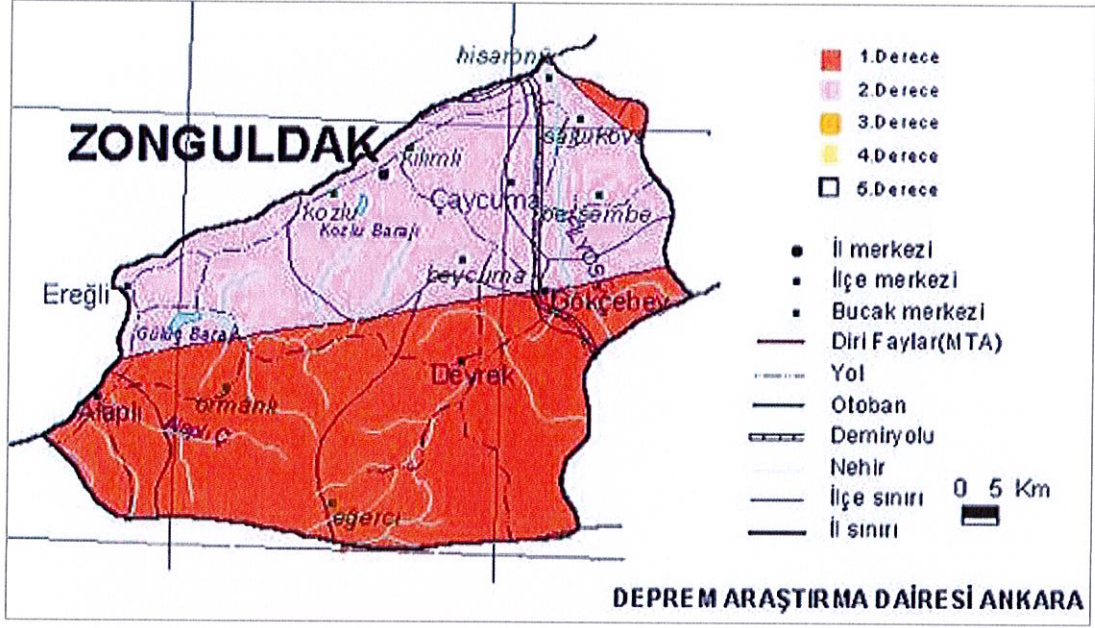
- Bu alanlarda; zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar ve planlanacak yapı yükleri ve dış etkenler dikkate alınarak stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak önlem projeleri belirlenmelidir.
- Kozlu formasyonuna ait reziduel kısmında şişme ve oturmalar tespit edilmiş olup zemin ve temel etüt çalışmalarında şişme, oturma vb. Mühendislik sorunlarına karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde, mevcut stabiliteyi artırıcı yönde eğimi düştürmeye yönelik (teraslama, şev yatırması vb.) önlemler alınmalıdır.
- Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yamaç boyunca yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır
- Binalardaki farklı oturmada kaynaklı hasarları önlemek için yapı temelleri aynı jeolojik birimin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelerine taşıtırılmak, mümkün olmadığı durumlarda ise gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve stabilite analizleri temel ve zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Ayrıca kireçtaşı birimde karstik boşluk gözlenememiş olmakla birlikte, kireçtaşı birimi mineralojik, petrografik, litolojik özellikleri nedeniyle karstik boşluk oluşturmaya yatkın olduğundan zemin-temel etütlerinde detaylı olarak araştırılmalıdır.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Ontemmuz Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu



Şekil 6: Çalışma Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

Planlama alanı II.derece tehlikeli deprem bölgesinde yer almaktadır. Ancak, Kuzey Anadolu Fay Zonunun etki alanı içerisinde olup, her türlü proje ve hesaplamalarda I.derece deprem bölgesi verilerinin kullanılması gerekmektedir. Her türlü yapılaşmada 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.

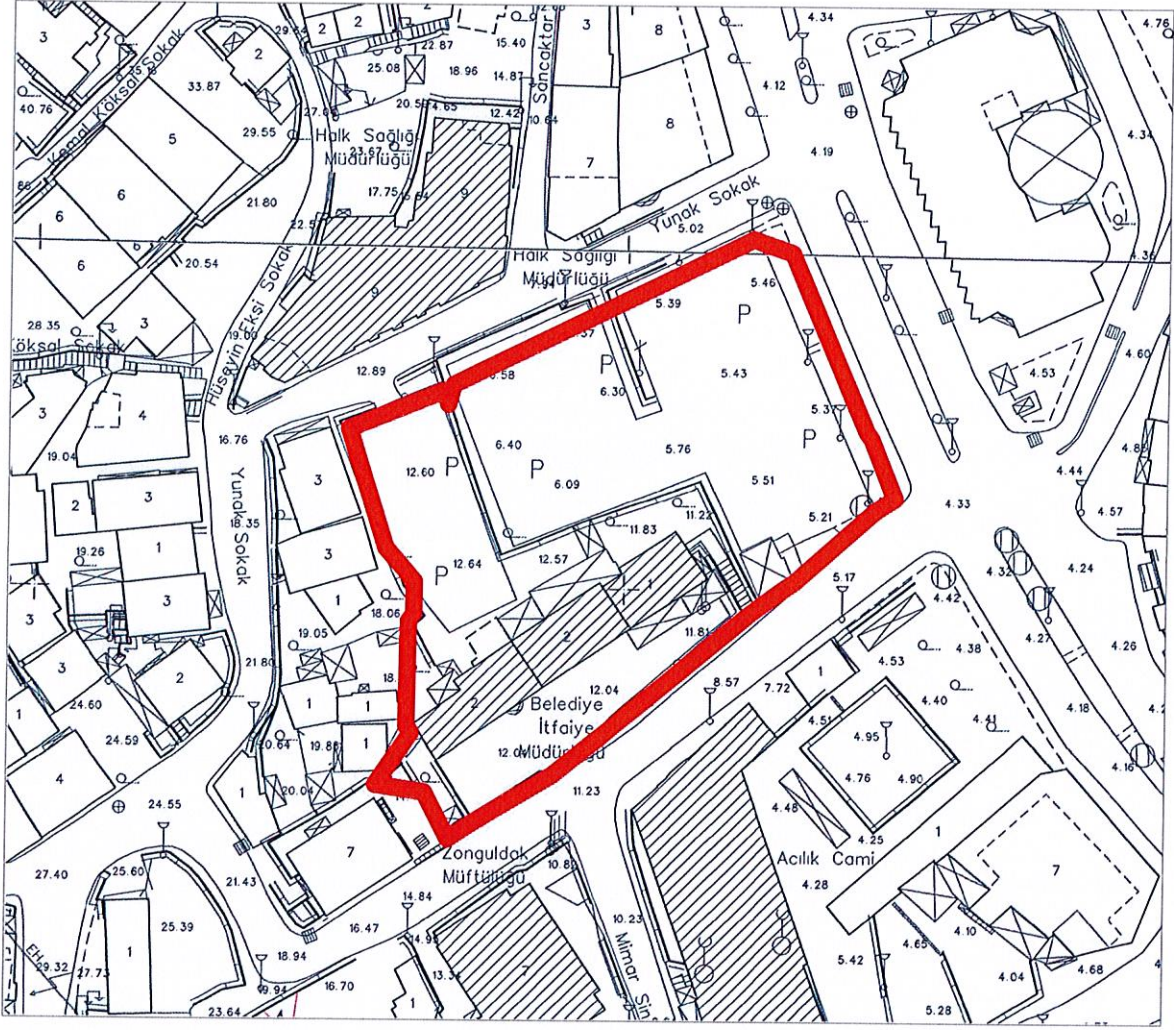


Şekil 7: Zonguldak İli Deprem Haritası

3.1.2 Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı, yerleşmiş yapı alanı içerisinde konumlanmakta olup, mevcudiyette otopark alanı ve İtfaiye Alanı olarak kullanılmaktadır. Söz konusu çalışma alanı içerisinde kot yüksekliklerine bakıldığında alanın düz olmakla birlikte kuzey doğudan güney doğuya gidildikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Alanın kuzeydoğu köşesinde kot yüksekliği 5.46 m iken batı cephesi boyunca kot yüksekliği 12.0 m ile 12.60 m arasında olduğu görülmektedir.

Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Ontemmuz Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu



Şekil 8: Halihazır Durumu

3.2 Mülkiyet Durumu

Planlama alanındaki mülkiyet durumu incelendiğinde; alanda toplam 3 parsel ve tescil harici bir kısım olduğu görülmektedir. Söz konusu alanın %90.3'ü Belediye mülkiyetinde, %9.7'si TOKİ mülkiyetindedir.

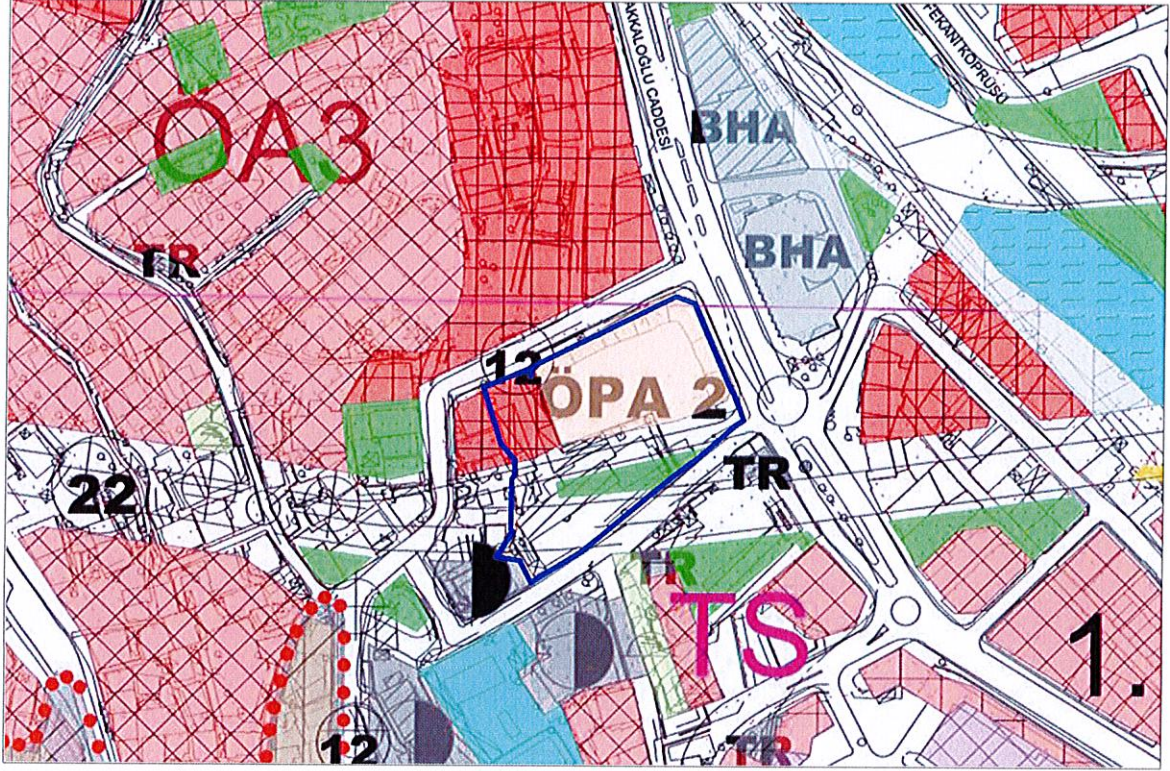
ADA/PARSEL	MÜLKİYET	TAPU ALAN(m ²)	YÜZDE (%)
169/14	TOKİ	500.00	9.7%
169/10	BELEDİYE	2,366.39	45.9%
169/11	BELEDİYE	2,293.43	44.4%
TOPLAM		5,159.82	100.0%

Tablo 4: Mülkiyet Durumu

Bu planda kentsel yerleşme alanları olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlamalarda; yerleşmenin mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşik alan olarak esas alınır, bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları, bağlandıkları Belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir.” denilmektedir.



Şekil 10: Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 13: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

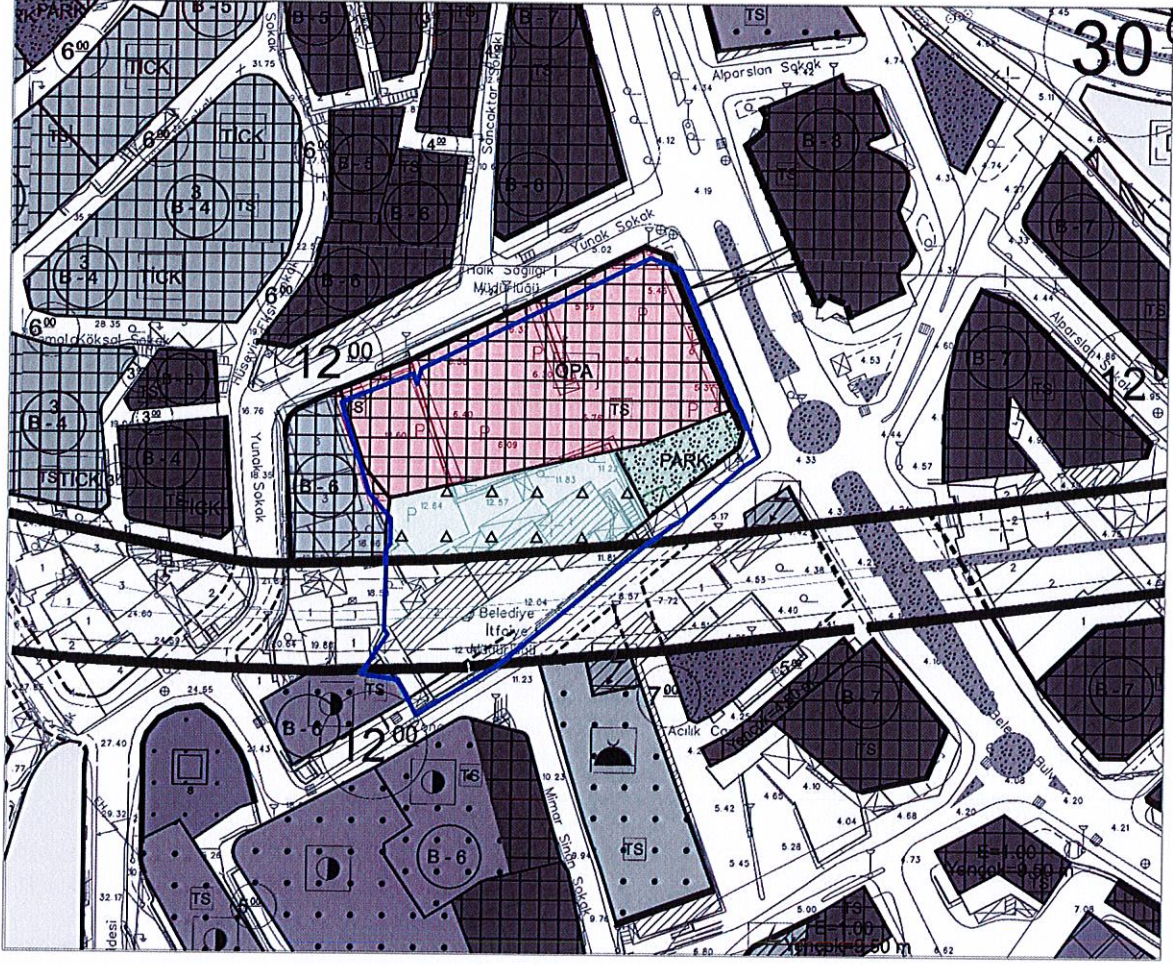
Planlama alanı 07.02.2012 onay tarihli Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, Özel Proje Alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Park Alanı lejantında kalmaktadır.

Özel Proje Alanları için plan hükümlerinde;

“Planda ÖPA olarak gösterilen alanlarda kentsel ve bölgesel iş merkezleri, show-roomlar, eğlence merkezleri, alışveriş merkezleri, büyük marketler, yapı marketler, çok katlı mağazalar, büro, gazino, lokanta, çarşı, banka, otel, sinema ile diğer ticari amaçlı yapılar, sosyal-kültürel tesisler, spor tesisleri, özel eğitim ve sağlık tesisler, yönetim ile ilgili tesisler ile diğer ticari amaçlı yapılar yer alabilir. Bu alanlarda üst katlarda konut yapılabilir.” denilmektedir.

Ağaçlandırılacak alanlar için;

“Bu alanlar konumları nedeniyle ağaçlandırma yapılacak alanlardır. Bu alanlardan özel mülkiyete konu olanlarda ise; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun “Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin” “İskan Dışı Alanlarda Uygulanacak Esaslar” bölümünde verilen yapılaşma ve ifraz koşulları geçerlidir.” denilmektedir.



Şekil 14: 07.02.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Zonguldak Revizyon İmar Planı

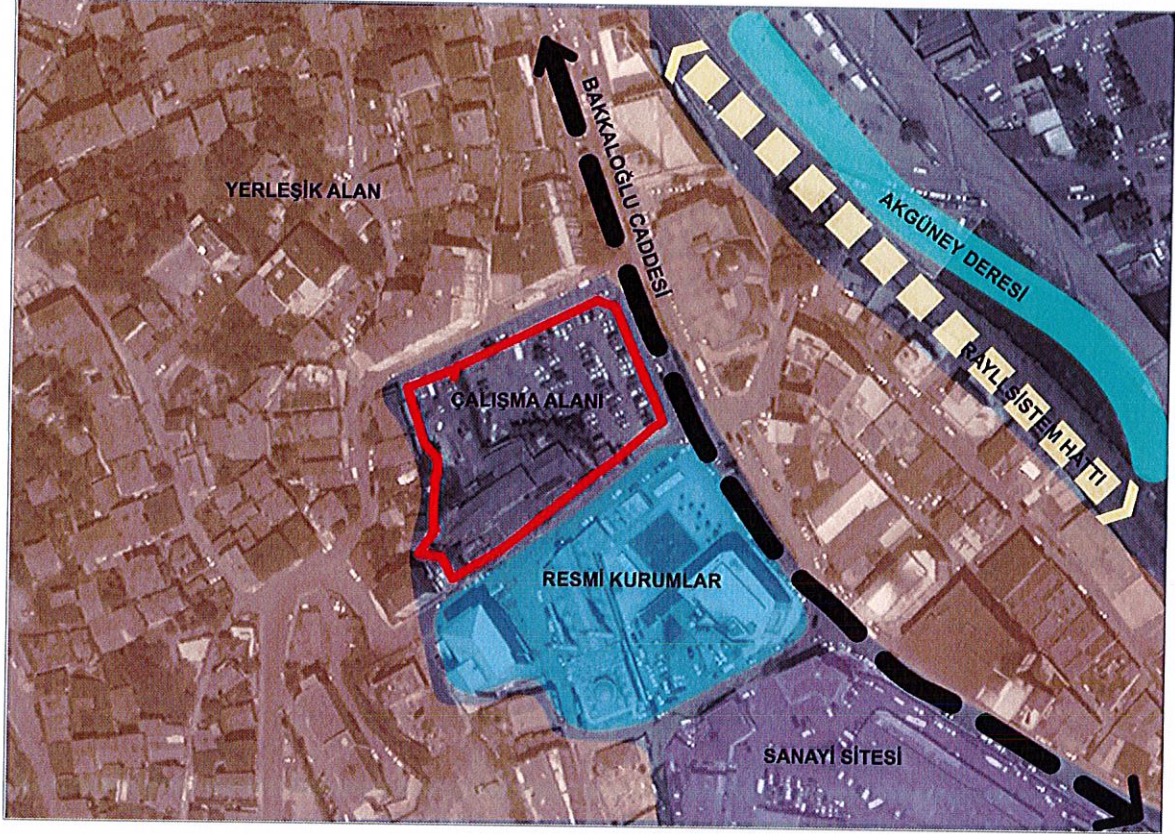
Bununla birlikte planlama alanı üzerinden geçtiği görülen ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yapması planlanan Zonguldak Şehir Geçiş Projesi'nin Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü'nün 06.02.2018 tarih ve E.50962 sayılı yazısına göre iptal edildiği belirtilmiştir. Aynı yazı ile iptal edilen yol projesinin imar planlarından çıkarılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

4 BÖLÜM: SENTEZ-EŞİK ANALİZİ

Planlama alanı konumu itibari ile Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Ontemmuz Mahallesinde yer almaktadır. Zonguldak Limanının güneyinde ve Tren Garının batısında bulunan planlama alanı, kent içi 3. Derece aks olan Bakkaloğlu Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.

Kent merkezinde konumlanan ve çevresi yapılaşmış alanlardan oluşan planlama alanı üzerinde İtfaiye binası ve otopark alanı bulunmaktadır. Alanın güneyinde ise cami alanı ile resmi kurumlardan İl Tarım Müdürlüğü ve İl Müftülüğü bulunmaktadır. Bununla birlikte yine alanın güneyinde oto sanayi sitesi bulunmaktadır. Alanın yakın çevresinde ise doğal eşik olan Akgüney Dersi geçmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili yapılan analizlere bakıldığında alanın eğiminin düze yakın olduğu görülmektedir. Alanın en düşük kot yüksekliği 5 m iken en yüksek kot noktası 12.64 m yüksekliğindedir. Bununla birlikte alan içerisinde yapılan analizler sonucunda doğal ve yapay eşik olmadığı görülmektedir.



Şekil 15: Eşik Analizi

5 ZONGULDAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ONTEMMUZ MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Ontemmuz Mahallesinde konumlanmakta olup; 169 ada 14, 11, 10 parselleri ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında kullanılmak üzere 12.02.2021 tarih ve 281765 sayılı Makam Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiştir.

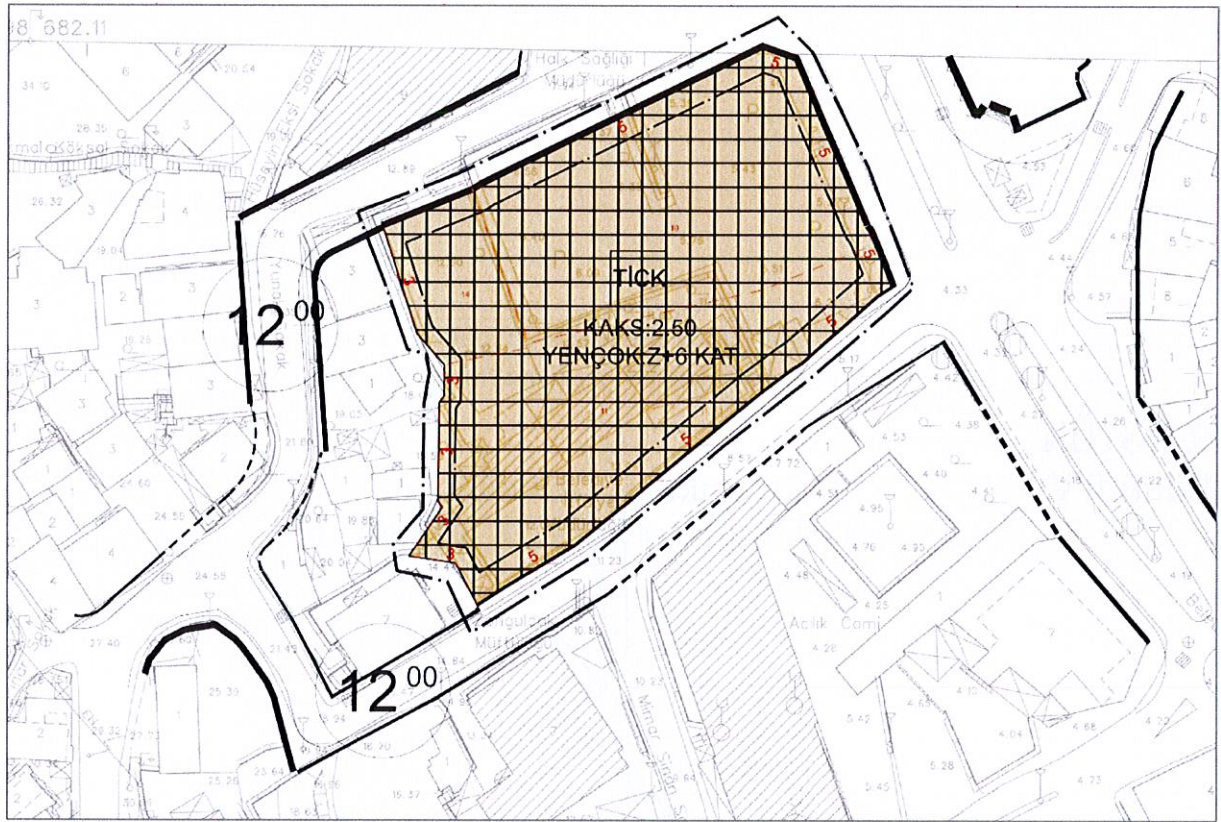
Planlama çalışmaları analizler doğrultusunda planlama esasları ve şehircilik ilkeleri gözetilerek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması, dayanıklı konut alanlarının üretilmesi, yaşam standartlarının yükseltilmesi ve planlama alanının çevresiyle bütünleşmesi amacıyla yapılmıştır.

Planlama alanı çevresindeki konut dokusu ve meri plandaki fonksiyonları göz önünde bulundurularak alan çevresinde konut ihtiyacını karşılayacak alanların üretilmesi için Ticaret-Konut alanı planlanmıştır.

Daha önce planlanan ancak yatırım kararı kaldırılan Çevre Yolu imar planının dışında tutulmuştur. TİCK alanında inşaat alanının %70'ini geçmeyecek şekilde ticaret alanlarının yapılabileceği planlanmıştır. Bu alanlarda KAKS =2.50 ve Yençok=Z+6 Kat olacağı kabulü ile tasarlanmıştır.

Planlama alanında yaşayacak nüfus hesabı, Ticaret-Konut alanında plan notlarında belirlenen kullanım kararlarından hareketle hesaplanmıştır. Ticaret-Konut alanlarında kişi başı 50 m² inşaat alanı belirlenmiş olup, plan notlarında belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda konut alanlarında yaşayacak **nüfusun 78 kişi** olacağı belirlenmiştir. Dolayısıyla önemli bir nüfus artışı getirmeyeceği öngörülmektedir.

Planlama alanı yaklaşık 5,181 m²'lik alana sahip olup; tamamen ticaret-konut alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 16: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı 6306 sayılı Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun kapsamında rezerv yapı alanı sınırında kaldığından dolayı bahsi geçen Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 18. Maddesi 2b bendinde belirtildiği üzere, bu kanun kapsamında onaylanan planlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ek tablosu açıklamalar kapsamında planda ayrılan donatı alanları standart olarak kabul edilmektedir.

Aslı ÖZÜSTÜN
Şube Müdürü V.

Zonguldak İli, Merkez, Ontemmuz Mahallesi, Rezerv Yapı
Alanına ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu -27- sayfadır-



Selma TOSUN
Daire Başkanı