

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**ZONGULDAK İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**GEREKÇE RAPORU**

Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın;

- "5.20. Eko-turizm Alanları: Doğal çevrenin korunması, geliştirilmesi ve sergilenmesi amacıyla oluşturulan, çevreye aykırı olmayan, biyoçeşitliliği koruyan, yerel halkın refahını gözeten, kültürlerini yok etmeden turizm faaliyetlerinden yararlanmalarını sağlayan ve sürdürülebilir kalkınma amacıyla belirlenen alanlardır." tanımı ile

- "7.2.2.3. Eko-turizm Alanları" başlığı altında yer alan "Ekoturizmin (doğa turizmi ve kültür turizmi) gelişiminin desteklenmesi amacı ile; Doğal güzellikleri bünyesinde barındıran alanlarda Doğa Turizminin; ekolojik değerler, geleneksel yapılaşma ve mimariyi koruyacak şekilde geliştirilmesi, Kültür ve tabiat varlıklarını (sit alanları) bünyesinde barındıran yerleşmelerde Kültür Turizminin geliştirilmesi; Zonguldak İlinde yer alan kentsel sitlerin, İlin kent kimliğinin korunması ve güçlendirilmesi amacıyla planlanarak etkinleştirilmesi esastır." hükümlerinin gelişen ulaşım bağlantıları ile erişim olanaklarının da artmasıyla özellikle Covid-19 Pandemisi sonrasında turizm amacı dışında münferit veya site şeklinde konut yapılaşmalarına olanak tanıdığı ve şahısların talepleri doğrultusunda ilgili idareler tarafından bu kapsamda alt ölçekli planlar onaylandığı belirlenmiştir.

Diğer yandan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na eklenen "(Ek fıkra:18/7/2021-7334/4 md.) ... **Bakanlığın belirlediği kriterlere uygun yapılmayan ve Bakanlıktan turizm işletmesi belgesi almayan tesisler işletmeye açılmaz.** Bakanlıktan turizm işletmesi belgesi alınmasını müteakip, başka bir işleme gerek kalmaksızın onbeş gün içinde bu tesisler için işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilir. Bu fıkra kapsamında sözleşmelerine aykırı olarak Bakanlığın belirlediği kriterlere uygun yapılmayan tesislerin kira sözleşmeleri feshedilir ve taşınmazın tahliyesi sağlanır." ibaresi ile turizm işletmeleri için Kültür ve Turizm Bakanlığı dışında hiçbir idare tarafından belge düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda ÇDP'nin "5.20. Eko-turizm Alanları" tanımı ile "7.2.2.3. Eko-turizm Alanları" hükmünün turizm amacı dışında uygulamalara izin

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

vermeyecek şekilde ve uygulamalarda, yetkili Bakanlık olan Kültür ve Turizm Bakanlığı ile eşgüdümü sağlayacak şekilde;

- "5.20. Eko-turizm Alanları" tanımının "Doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bu alanlarda ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır." olarak

- "7.2.2.3. Eko-turizm Alanları" hükmünün "7.2.2.3.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, özel konaklama tesisleri ve kırsal turizm tesisleri ile bunlara bütünleşik spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.

7.2.2.3.2. Eko-turizm alanları için öncelikle yetkili idareye başvurulur. Yetkili idarenin uygun görüşü doğrultusunda bakanlığa başvuru öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınması zorunludur.

7.2.2.3.3. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

7.2.2.3.4. Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda min. parsel büyüklüğü=15.000 m<sup>2</sup>'dir. Bu alanların % 45'lik kısmının arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik uyarınca umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılması zorunludur. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: maks. Emsal=0,10; maks. bina yüksekliği 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz, yalnızca servis alanı olarak kullanılabilen bu alanlar, emsale dahil değildir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.

7.2.2.3.5. Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez."

olarak düzenlendiği Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.