



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

**ZONGULDAK-BARTIN-KARABÜK
PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU:

- Zonguldak Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 26.12.2018 tarihli ve E.10331 sayılı yazısı ile iletilen Karadeniz Ereğli Belediyesi'nin 06.12.2018 tarihli ve 1700 sayılı yazısı ve,

- Zonguldak Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 11.01.2019 tarihli ve E.367 sayılı yazısı ile iletilen Karadeniz Ereğli Belediyesi'nin 25.12.2018 tarihli ve 1803 - 1804 sayılı yazılarında:

Zonguldak İli, Karadeniz Ereğli İlçesi, Topçalı, Bölücek ve Hamzafakılı Mahalleleri Muhtar ve Azalarının dilekçeleri ile Bakanlığımızca onaylanan Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanarak 02.07.2012 tarihinde Belediye Meclisince onaylanan Kdz. Ereğli İlave ve Revizyon İmar Planlarında anılan mahallelerin sınırları içerisinde yer alan "Sanayi Alanları"nın halihazırda tarımsal üretim amaçlı kullanıldığının ifade edildiği belirtilerek imar planlarında değişiklik yapılabilmesi için söz konusu alanların çevre düzeni planlarında "Tarım Arazisi" olarak düzenlenmesi talep edilmiştir.

1.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN KONUMU

Plan değişikliğine konu alan; Zonguldak İli, Karadeniz Ereğli İlçesi, Topçalı, Bölücek ve Hamzafakılı Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın konumu

1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN MEVCUT DURUMU

Zonguldak İli, Karadeniz Ereğli İlçesi, Topçalı, Bölücek ve Hamzafakılı Mahalleleri'nde yer alan sanayi alanlarına ilişkin yapılan incelemelerde;

- Çevre düzeni planlarında "Sanayi Alanı" olarak belirlenen plan değişikliğine konu alanda ruhsatlı sanayi amaçlı yapılaşma oranının yaklaşık % 20 olduğu,

- Mevcut sanayinin bacasız olduğu ve bu alanlarda Erdemir'in küçük ölçekli yan sanayii olarak sac kesim vb. işlerin yapıldığı,

- Alanın yaklaşık 180 hektarlık bir büyüklüğe sahip olduğu ve alanda verimli tarım arazilerinin de bulunduğu,

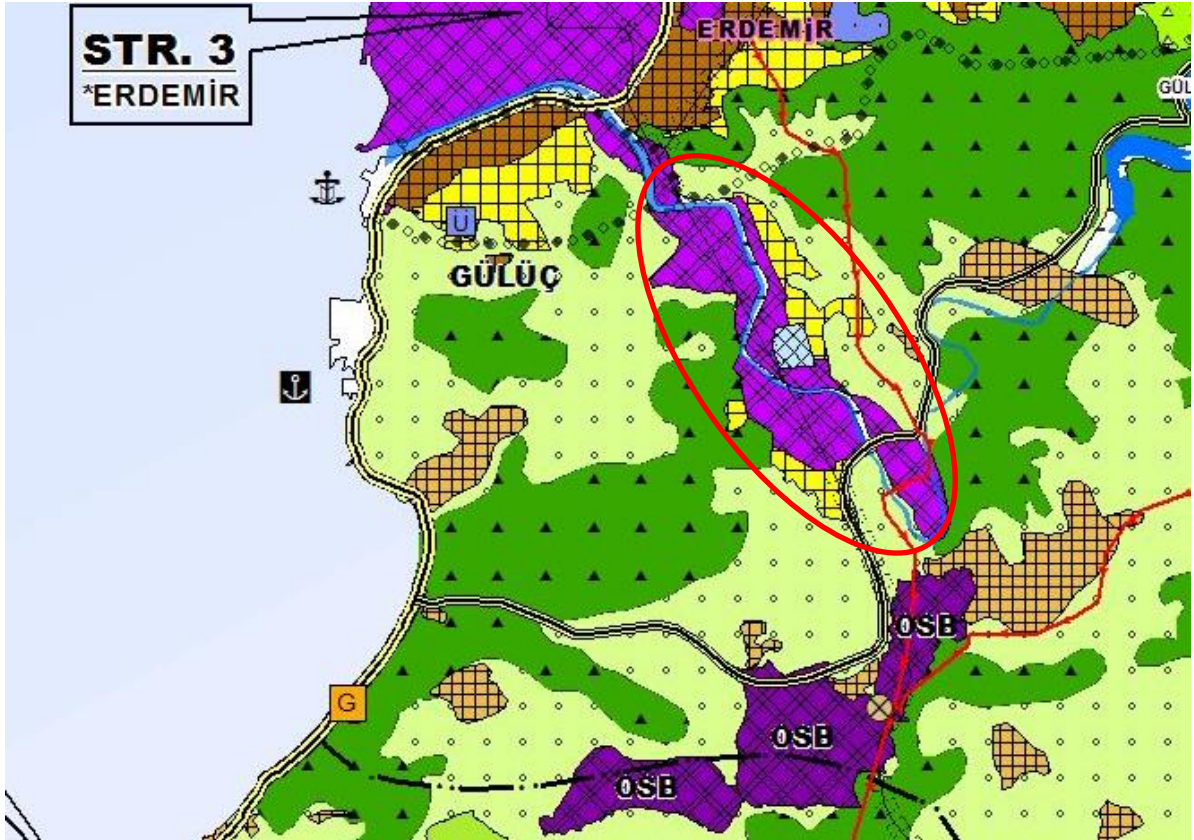
- Sanayi amaçlı yapılaşmamış alanlarda küçük ölçekli bireysel sera ve bahçe tarımı yapıldığı ve üretilen ürünlerin (patates, lahana, marul, karpuz vb.) yerel pazarlar ve toptancılar vasıtasıyla çiftçiler tarafından pazara sunulduğu,

- Alanın güneyinde doluluğa ulaşmamış OSBlerin bulunduğu ve sanayiye ilişkin gelebilecek yeni taleplerin bu bölgelere yönlendirilebileceği,

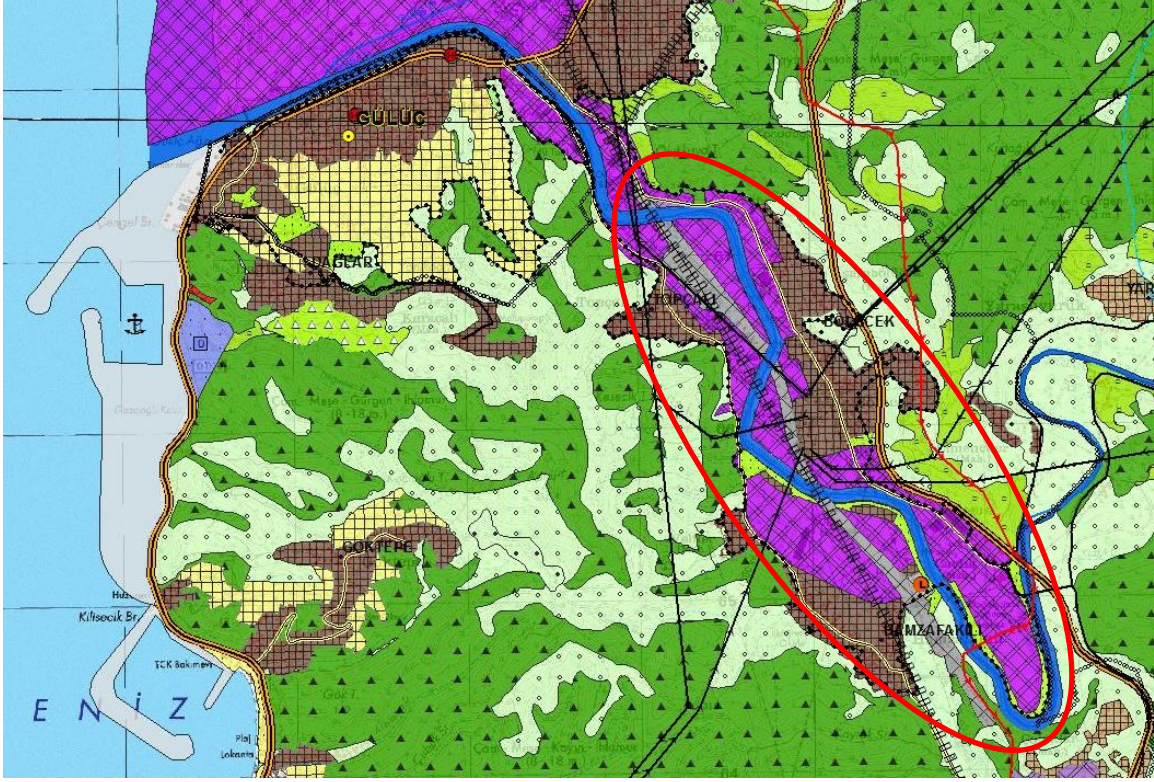
- 19.11.2009 tarihli İlçe Fındık Komisyonu Kararı'nda talebe konu alanların fındık destekleme uygulaması kapsamı dışında değerlendirilmesine ve bu bölgede arazisi bulunan çiftçilerin alternatif ürün desteği uygulaması için yönlendirilmesine karar verildiği hususları tespit edilmiştir.

1.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN 1/100.000 VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANLARINDAKİ YERİ

Plan değişikliğine konu alan; Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın F-26 numaralı Plan Paftasında "Sanayi Alanı-Depolama Alanı-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlanan alanda, Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın F26-c2 numaralı Plan Paftasında "Sanayi Alanı"nda yer almaktadır.



Şekil 2: Plan değişikliğine konu alanın 1/100.000 ölçekli ÇDP'deki yeri



Şekil 3: Plan değişikliğine konu alanın 1/25.000 ölçekli ÇDP'deki yeri

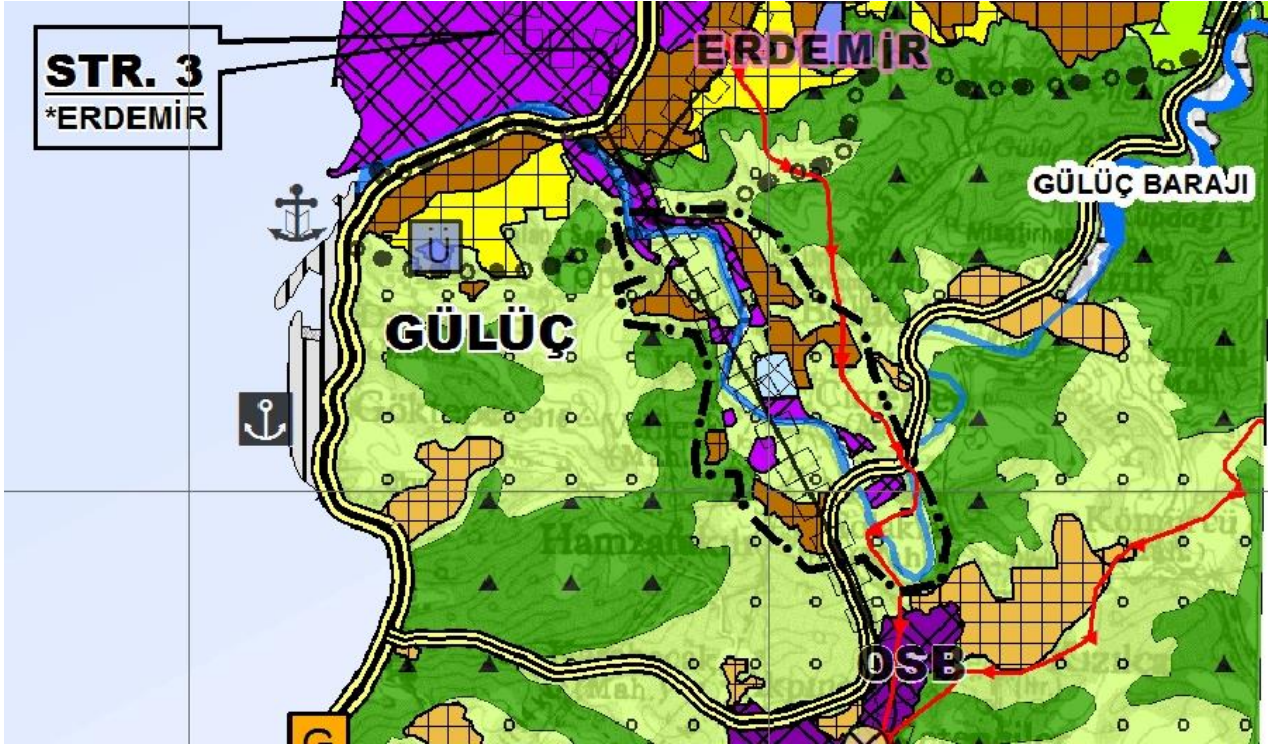
Bununla birlikte yapılan incelemelerde; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Topçalı Mahallesinin meskun alanının sehven "Sanayi Alanı-Depolama Alanı-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak, Bölücek ve Hamzafakılı Mahallelerinin meskun alanlarının "Kentsel Gelişme Alanı" olarak gösterildiği, söz konusu alanların 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ise "Kentsel Yerleşik Alan" olarak gösterildiği anlaşılmıştır.

2. ZONGULDAK-BARTIN-KARABÜK PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP amaç, ilke ve stratejileri çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler neticesinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının F-26 numaralı Plan Paftasında;

- "Kentsel Gelişme Alan" ile "Sanayi Alanı-Depolama Alanı-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalan Topçalı, Bölücek ve Hamzafakılı Mahallelerinin meskun alanları 1/25.000 ölçekli ÇDP ile de uyumlu olacak şekilde "Kentsel Yerleşik Alan" olarak,

- "Sanayi Alanı-Depolama Alanı-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalan ve ruhsatlı olarak sanayi amaçlı yapılaşmamış olan yaklaşık 120 hektarlık alan ise söz konusu alanda halihazırda yapılmakta olan tarımsal üretimin sürdürülebilmesi amacıyla "Tarım Arazisi" olarak düzenlenmiştir.



Şekil 4: 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği