



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

**ZONGULDAK-BARTIN-KARABÜK  
PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI**  
**&**  
**ZONGULDAK İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE  
DÜZENİ PLANI**  
**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

## 1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU:

Zonguldak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 15.06.2023 tarihli ve 6686982 sayılı yazısı ile iletilen Alaplı Ticaret ve Sanayi Odası'nın 14.06.2023 tarihli ve 2023/309 sayılı yazısında Zonguldak İli, Alaplı İlçesi, Çamlıbel Köyü sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 20,5 ha büyüklüğündeki alanın 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarında "Sanayi ve Depolama Bölgesi" olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

### 1.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN KONUMU

Plan değişikliğine konu alan; Zonguldak İli, Alaplı İlçesi, Çamlıbel Köyünün güneyinde yer almaktadır.

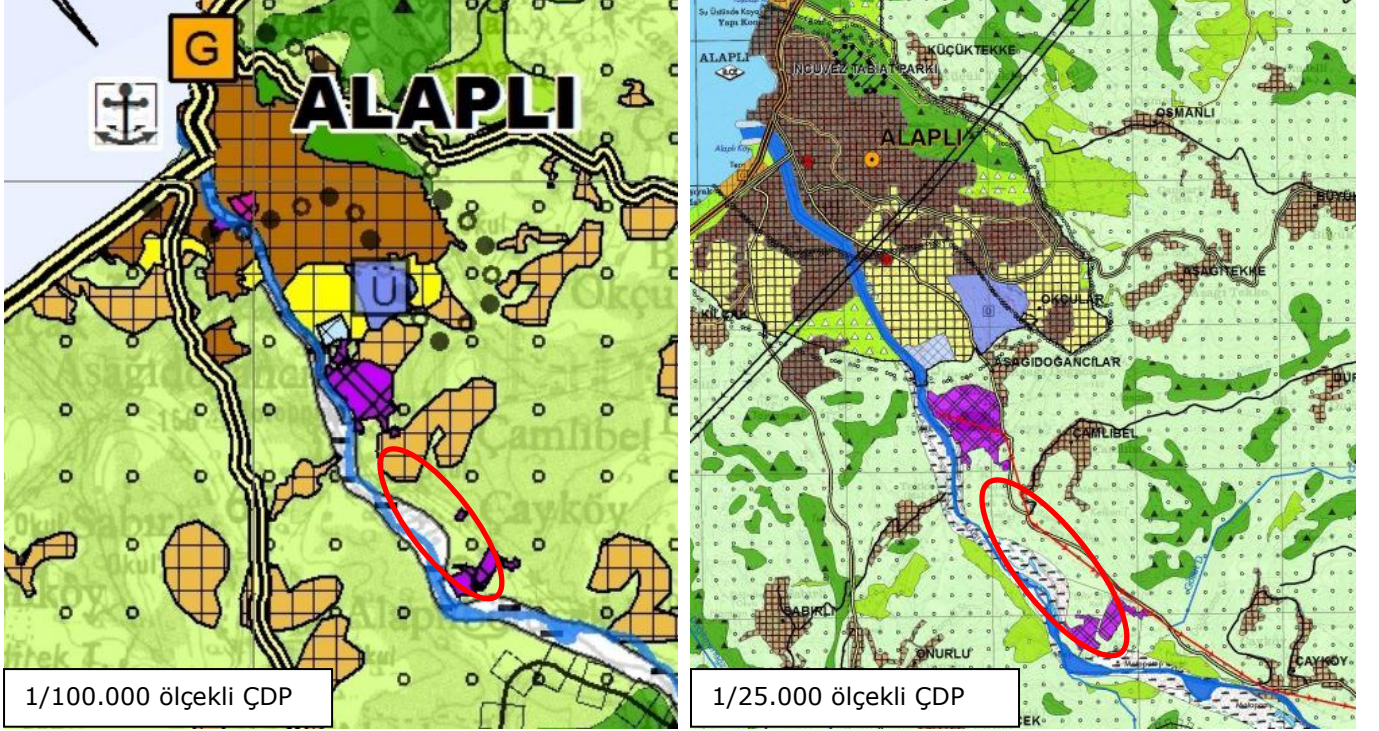


Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu görüntüsü



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

Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın F-26 nolu paftasında "Tarım Arazisi" ile "Taşkın Alan ve Dere Yatağı"nda, Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın ise F26-C2 nolu paftasında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ile "Taşkın Alanı"nda yer almaktadır.



Şekil 2: Plan değişikliğine konu alanın 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli ÇDP'lerdeki yeri

## 1.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANA İLİŞKİN BİLGİLER

Konuya ilişkin yapılan incelemeler sonucunda;

- Zonguldak İli, Alaplı İlçesi sınırları içerisinde belirlenmiş ve yatırımcının yönlendirilebileceği herhangi bir alternatif "Sanayi Alanı"nın bulunmadığı,
- Üst ölçekli planlar ile belirlenen "Sanayi Alanları"nın tamamen dolu olduğu,
- Talebe konu alanın yakın çevresinde Kdz. Ereğli Organize Sanayi Bölgesi ve Alaplı Organize Sanayi Bölgesi olmak üzere 2 adet OSB yer aldığı; ancak her iki OSB içerisinde de boş parsel kalmadığı,
- Ayrıca yatırım amacıyla mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı, Zonguldak İli, Alaplı İlçesi, Çamlıbel Köyü 103 ada 16 ve 17 parsel ile 104 ada 1, 2, 3, 4, ve 5 parsel nolu taşınmazların ön tahsisinin yapıldığı anlaşılmıştır.

## 1.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANA İLİŞKİN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Konuya ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda özetlenmektedir:

- Zonguldak İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 05.05.2022 tarihli ve E-10024570-952.01.04.04-298303 sayılı yazısında; "Müdürlüğümüz arşivinde yapılan araştırmada söz konusu taşınmaz ile ilgili 7269 sayılı Kanunun 2. Maddesi gereğince alınmış "Afete

*Maruz Bölge (Yapı ve İkame Yasaklı Alan)" kararı bulunmamaktadır. Yapılacak yapılaşmalarda ve çalışmalarda 7269 sayılı Kanununun 1. Maddesinde belirtilen afetere (deprem (yer sarsıntısı), yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ, tasman vb.) yönelik gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir."*

- Zonguldak Orman Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.2022 tarihli ve E-76586251-255.99-4590936 sayılı yazısında; "Konu ile ilgili olarak Bölge Müdürlüğümüzce gerekli incelemeler yapılmış olup inceleme neticesinde; Zonguldak İli, Alaplı İlçesi, Çamlıbel Köyü 101 ada 66 parsel, 102 ada 80, 104, 105, 107, 133, 134, 135, 157, 158, 159 ve 190 parseller; 103 ada 3, 16, 17 parseller; 104 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller ile 106 ada 1 nolu parsellerin Orman kadastro paftasında orman sınırları dışında sarı renk ile gösterilen alanda bırakıldığı tespit edilmiştir. Bahse konu parsellerde sanayi alanı amaçlı imar planı çalışmalarının yürütülmesinde kurumumuz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."
- Zonguldak Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 15.06.2022 tarihli ve E-45580298-169.99-2616271 sayılı yazısında; "İlimiz, Alaplı İlçesi, Çamlıbel Köyü, "Sanayi Amaçlı Çalışmalar İçin Yer Seçim Kararı" projesi için Kdz. Ereğli Müze Müdürlüğünce gerekli inceleme ve araştırma çalışmaları yapılarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir."
- Zonguldak İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-98001753-230.04.02-8086689 sayılı yazısında; "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 3. maddesi (i) bendinde "Tarım dışı alanlar: Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış arazileri," şeklinde tanımlanan hüküm gereği talebe konu taşınmazların "ırmak yatağı" özellikleri taşınmaları sebebi ile "Tarım dışı alanlar"dan oldukları kanaatine varılmış olup İlimiz, Alaplı İlçesi, Çamlıbel köyü hudutlarında bulunan 101 ada 66 parsel, 103 ada 17 parsel ile 104 ada 1,2,3,4 ve 5 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde "Sanayi Alanı Amaçlı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" yapılmasında İl Müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12.Maddesi 8.bendinde belirtilen "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde Kanununun 20. ve 21. Maddelerine göre işlem yapılır." hüküm gereği İl Müdürlüğümüzce verilen iznin 2(iki) yıl geçerli olması sebebiyle bu süre zarfında söz konusu taşınmazların "Sanayi Alanı Amaçlı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" olarak planlamasının onaylanmaması halinde İl Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınması gerekmektedir."
- Devlet Su İşleri 23. Bölge Müdürlüğü'nün 14.04.2023 tarihli ve E-86526502-622.01-3345631 sayılı yazısında; ".... Talep sahibi tarafından söz konusu taşınmazlarda taşkın riskinin azaltılması maksadıyla yapılan taşkın kontrol tesisi ve/veya dolgu işlemlerinin tamamlanmasıyla bahse konu taşınmazların bulunduğu kısımda taşkın riski önemli ölçüde azatılabilecektir. .... Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddesinde belirtildiği üzere "İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz." hükmüne uyulması gerekmektedir." ifadeleri yer almakta ve alanda dikkat edilmesi gereken hususlar sıralanmaktadır.



## 2. ZONGULDAK-BARTIN-KARABÜK PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE ZONGULDAK İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP ve Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli ÇDP amaç, ilke ve stratejileri çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler neticesinde;

- Zonguldak İli, Alaplı İlçesi sınırları içerisindeki üst ölçekli planlar ile belirlenen "Sanayi Alanları"nın tamamen dolu olduğu, bölgedeki 2 adet OSB içerisinde boş parsel bulunmadığı ve yatırımcının yönlendirilebileceği alternatif "Sanayi Alanı"larına ihtiyaç duyulduğu,

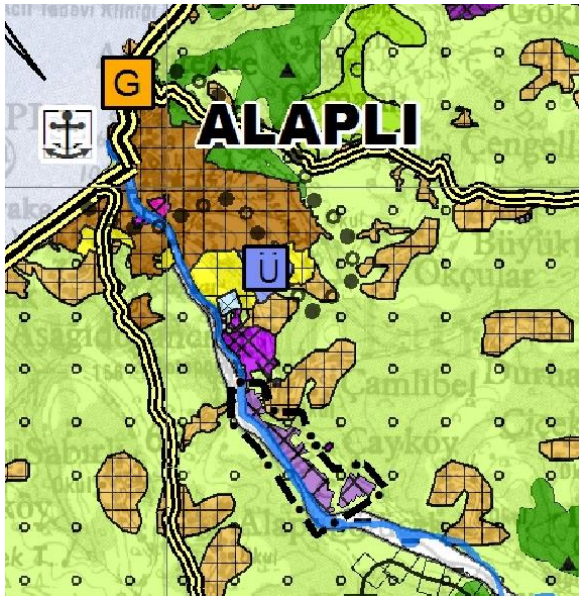
- Yatırım amacıyla mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı talebe konu taşınmazların ön tahsisinin yapıldığı,

- Talebe ilişkin başta Tarım ve Orman Bakanlığı olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşlerin alındığı hususları ile,

- Devlet Su İşleri 23. Bölge Müdürlüğünce iletilen görüşte yer alan hususlar da dikkate alınarak,

- Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının F-26 nolu paftasında "Tarım Arazisi" ile "Taşkın Alan ve Dere Yatağı" olarak, Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın ise F26-C2 nolu paftasında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ile "Taşkın Alanı" olarak tanımlanan **Zonguldak İli, Alaplı İlçesi, Çamlıbel Köyü sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 20,5 hektarlık alan "Sanayi ve Depolama Bölgesi"** olarak düzenlenmiş,

- Bununla birlikte, söz konusu alanın batısında yer alan Alaplı Çayının güzergâhı 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarında güncellenmiştir.



Şekil 3: 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği



Şekil 4: 1/25.000 ölçekli ÇDP Değişikliği