



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
(Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü)

EREĞLİ (Zonguldak)
Nazım İmar Planı İlave ve Değişikliği
Açıklama Raporu



İÇİNDEKİLER

1.Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri:	1
2.Planlama alanının coğrafi yapısı	3
3.Planlama Alanının Bulunduğu İlin, İlçenin varsa Belediyenin Sosyal ve Ekonomik Yapısı	3
4.Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	4
5. İdari yapı, sınırlar	5
6. Planlama alanı çevresindeki kıyı tesisleri	6
7. Planlama alanı ve yakın çevresindeki özel kanunlara tabi alanlara ilişkin bilgiler	7
8. Mülkiyet bilgisi	8
9. Üst Ölçek Plan Kararları	9
10. Planlama alanı yakın çevresi mer'î plan bilgisi	9
11.Planlama alanına yönelik önceki plan kararları	10
12.Hâlihazır harita bilgisi	11
13.Plan kararları	12



HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki yeri	1
Harita 2: Zonguldak İli, İlçe Sınırları ve Planlama Alanının İlçe içerisindeki yeri	1
Harita 3: Planlama Alanı uydu görüntüsü (Uzak)	2
Harita 4: Planlama Alanı uydu görüntüsü (Yakın)	2
Harita 5: Ülke Karayolu Ulaşım ağı	4
Harita 6: Bölge Karayolu Ulaşım ağı	4
Harita 7: Yerel Ulaşım ağı	5
Harita 8: Ereğli (Merkez) İlçesi Mahalle Sınırları	6
Harita 9: 2863 sayı Yasaya tabi alanlar	7
Harita 10: 3863 sayılı yasaya tabi alanlar (Tescilli yapılar, sit alanları)	8
Harita 11: Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Harita 12: Planlama Alanı Kara Tarafı Mer'i İmar Planı	10
Harita 13: 17.05.20212 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan "Zonguldak İli, Ereğli (Karadeniz) Dolgu Alanı Nazım Planı Değişikliği"	11
Harita 14: Plan şeması	13



1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri:

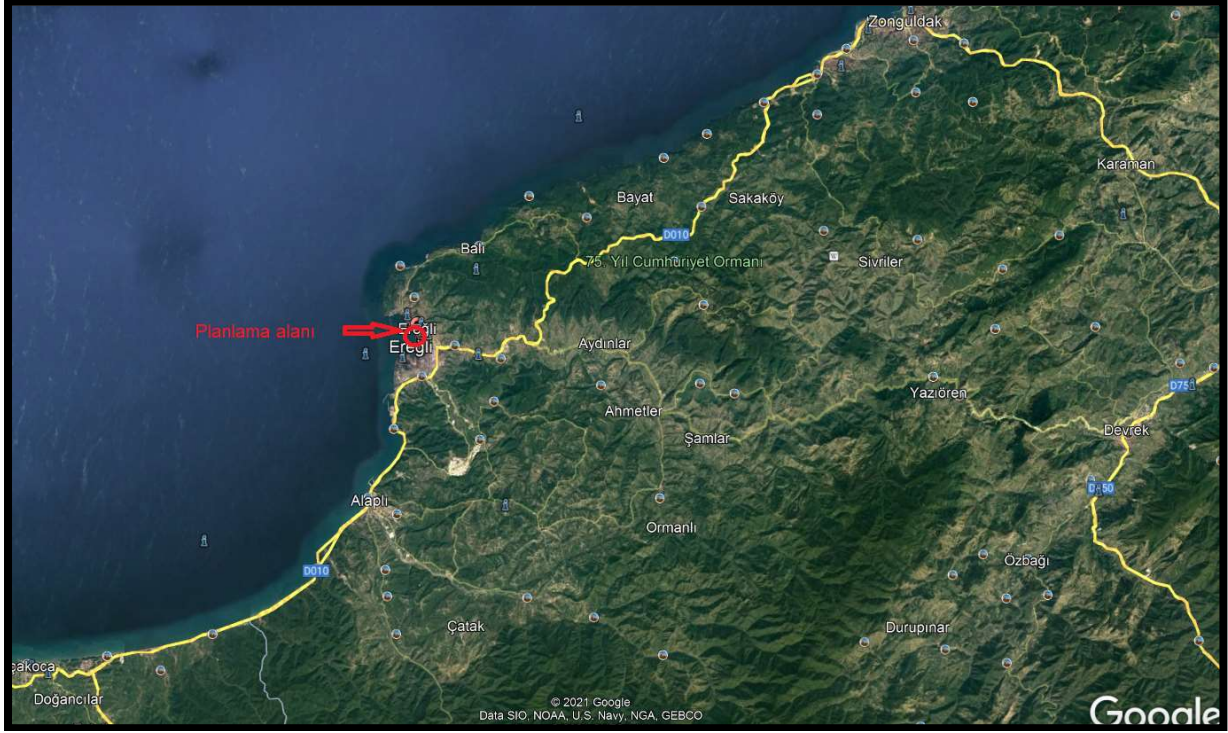
Planlama alanı; Batı Karadeniz Bölgesi, Zonguldak İli Ereğli İlçe merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Zonguldak İlının komşu illeri, Bartın, Karabük, Bolu ve Düzce illeri ve Ereğli İlçesinin komşu ilçeleri ise Kozlu, Zonguldak Merkez İlçe, Devrek ve Alaplı ilçeleridir.



Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki yeri



Harita 2: Zonguldak İli, İlçe Sınırları ve Planlama Alanının İlçe içerisindeki yeri



Harita 3: Planlama Alanı uydu görüntüsü (Uzak)



Harita 4: Planlama Alanı uydu görüntüsü (Yakın)



2. Planlama alanının coğrafi yapısı

Planlama alanının da içerisinde bulunduğu Ereğli İlçesinin coğrafi yapısı Zonguldak İli coğrafi yapısı ile benzer özellikler göstermektedir. Zonguldak ili çok engebeli bir arazi yapısına sahip olup; il alanının % 56'sı dağlarla, % 31'i platolarla ve % 13'ü ovalarla kaplıdır.

Ağırlıklı yeryüzü şekillerini oluşturan dağlar; kuzey kesimlerinde 1000 metreyi bulmazken, orta kesimlerde 1200 metreyi aşmakta, güneyde ise yer yer 2000 metreye kadar ulaşmaktadır. Dağlar kıyıya koşut üç sıra oluşturduğundan kıyı ile iç kesimler arasında ulaşım güçleşir. Kıyıya yakın yükseltilerin oluşturduğu dağ sırasının altında zengin taşkömürü yatakları vardır.

Karadeniz boyunca uzanan kıyı şeridinin tek önemli girintisi Ereğli yakınlarındaki Baba Burnu'dur. Doğuda Sazköy'den batıda Alaplı ilçe sınırına uzanan 80 kilometrelik kıyı bandında yer alan pek çok doğal plaj (koy) ve kumsal alanlar yöre halkının yaz aylarında günübirlik kullandığı belli başlı mekânlardır

Planlama alanı Ereğli İlçesinin kent merkezinde ve doldurma suretiyle elde edilmiş alanlarda kalmaktadır.

3. Planlama Alanının Bulunduğu İlin, İlçenin varsa Belediyenin Sosyal ve Ekonomik Yapısı

Zonguldak İli:

Zonguldak ilinin ekonomisi maddenciliğe ve sanayiye dayanır. Ormancılık, hayvancılık ve tarla tarımı ikinci önemli bir kaynaktır. İl sınırları içinde zengin kömür yatakları bulunur. Bunlara dayalı demir-çelik fabrikaları ve bunlara bağlı yan sanayi ekonomisinin belkemiğidir. İlde taşkömüründen başka, alüminyum (boksit), demir, manganez, barit, dolomit, kalker, kuvarsit, şiferton yatakları bulunmaktadır.

Çaycuma İlçesinde yer alan Filyos Limanı ve bu limanla entegre Filyos Vadisi Projesi, bölgede ekonomik kalkınmayı tetikleyecek, bölgenin ulusal ve uluslararası düzeyde tanınmasını ve yatırım çekmesini sağlayacak önemli projelerdendir.

Zonguldak ilinde sosyal hayatı etkileyen kurumların başında, Türkiye Taşkömürü Kurumu (TTK), ERDEMİR gibi kuruluşların yanı sıra Gemi İnşa Sanayi (Tersaneler), Tekstil-Giyim-Deri Sanayi, Orman Ürünleri-Mobilya Sanayi ve Seramik-Mermer Sanayi gibi son zamanlarda büyük gelişme kaydeden sanayi kuruluşları gelmektedir.

Ereğli İlçesi:

Ereğli'nin büyümesi, ülke ekonomisinde önemli bir yer tutması ve dış dünyaya açılması Ereğli Demir ve Çelik Fabrikaları'nın ilçeye kurulması ile mümkün olmuştur. Ereğli Demir ve Çelik Fabrikaları'nın 1965 tarihinde işletmeye alınması iç ve dış göçü gündeme getirmiş ve beraberinde nüfus patlaması yaşanmıştır.

İlçe merkezinde 1 adet balıkçı barınağı bulunmaktadır. İlçede Uluslararası değerlere sahip tersaneler bulunmaktadır. Ereğli'ye bağlı Armutçuk Beldesi'nde Taşkömürü ocakları, Ereğli kent merkezinde ise Ereğli Demir ve çelik Fabrikaları (ERDEMİR) ve limanı bulunmaktadır.

Karadeniz Ereğli'de ünü dünyaca meşhur "Osmanlı Çileği" yetiştirilmektedir. Osmanlı Çileği, Türkiye'de ve dünyada sadece Ereğli'de yetiştirilmektedir.

4. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

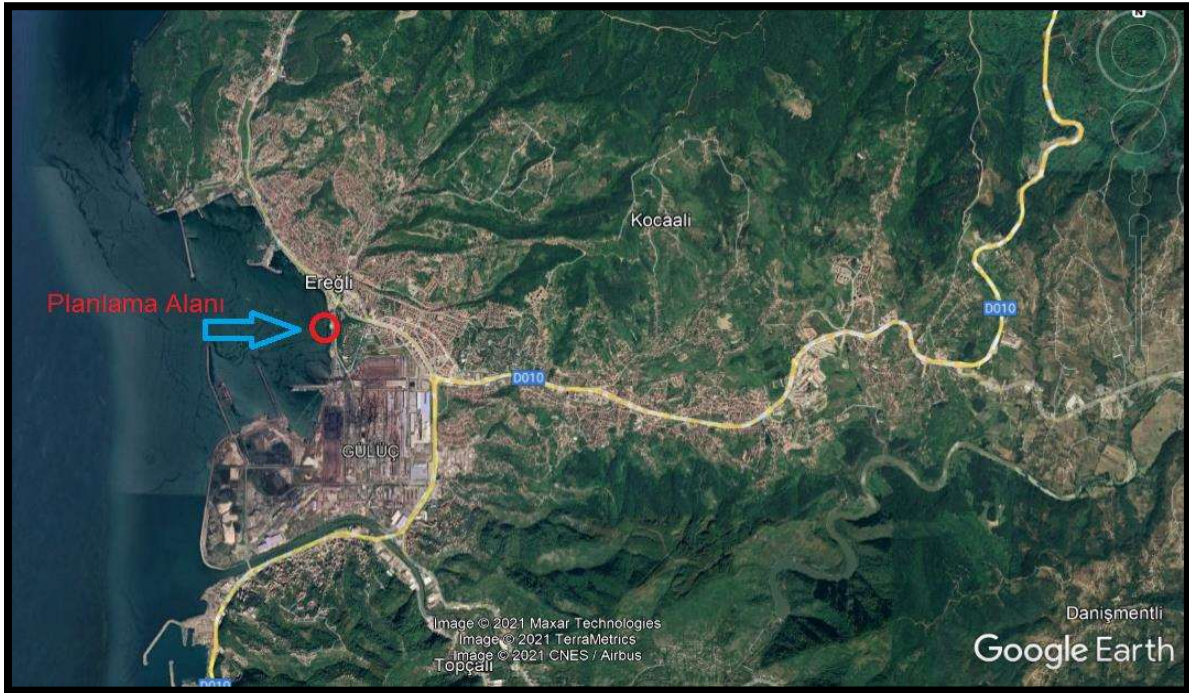
Zonguldak İline karayolu ile; doğu ve batı yönlerde D010 Devlet yolundan güneyden ise D750 Devlet yolundan erişim sağlamak mümkündür.

İlde Zonguldak Havaalanı mevcuttur.

Zonguldak İline daha önce ulaşım imkânı sağlayan ancak hâlihazırda aktif olmayan “Karaelmas” hattının tekrar kullanıma açılması çalışmaları TCDD tarafından yürütülmektedir. Bunun dışında ilde, TCDD'nin Zonguldak-Gökçebey ve Zonguldak Karabük olmak üzere iki adet bölgesel ulaşım sağlayan demiryolu güzergahı bulunmaktadır.



Harita 5: Ülke Karayolu Ulaşım ağı



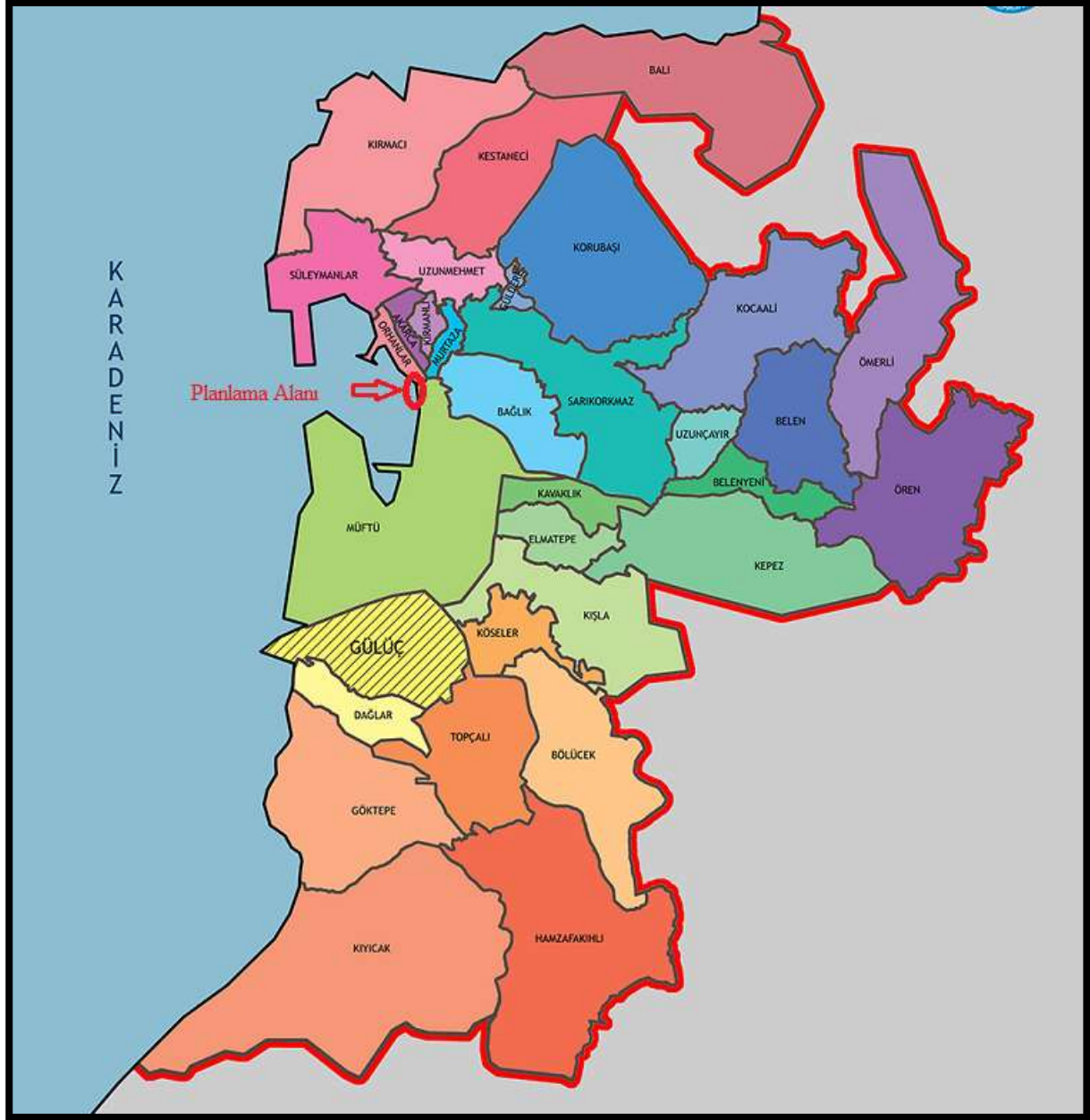
Harita 6: Bölge Karayolu Ulaşım ağı



Harita 7: Yerel Ulaşım ağı

5. İdari yapı, sınırlar

İmar planına konu alan Zonguldak İli Ereğli İlçesi Belediye sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafındaki alanlardan olup bölge Müftü Mahallesi ile Orhanlar Mahallesinin kesiştiği bölgede kalmaktadır.



Harita 8: Ereğli (Merkez) İlçesi Mahalle Sınırları

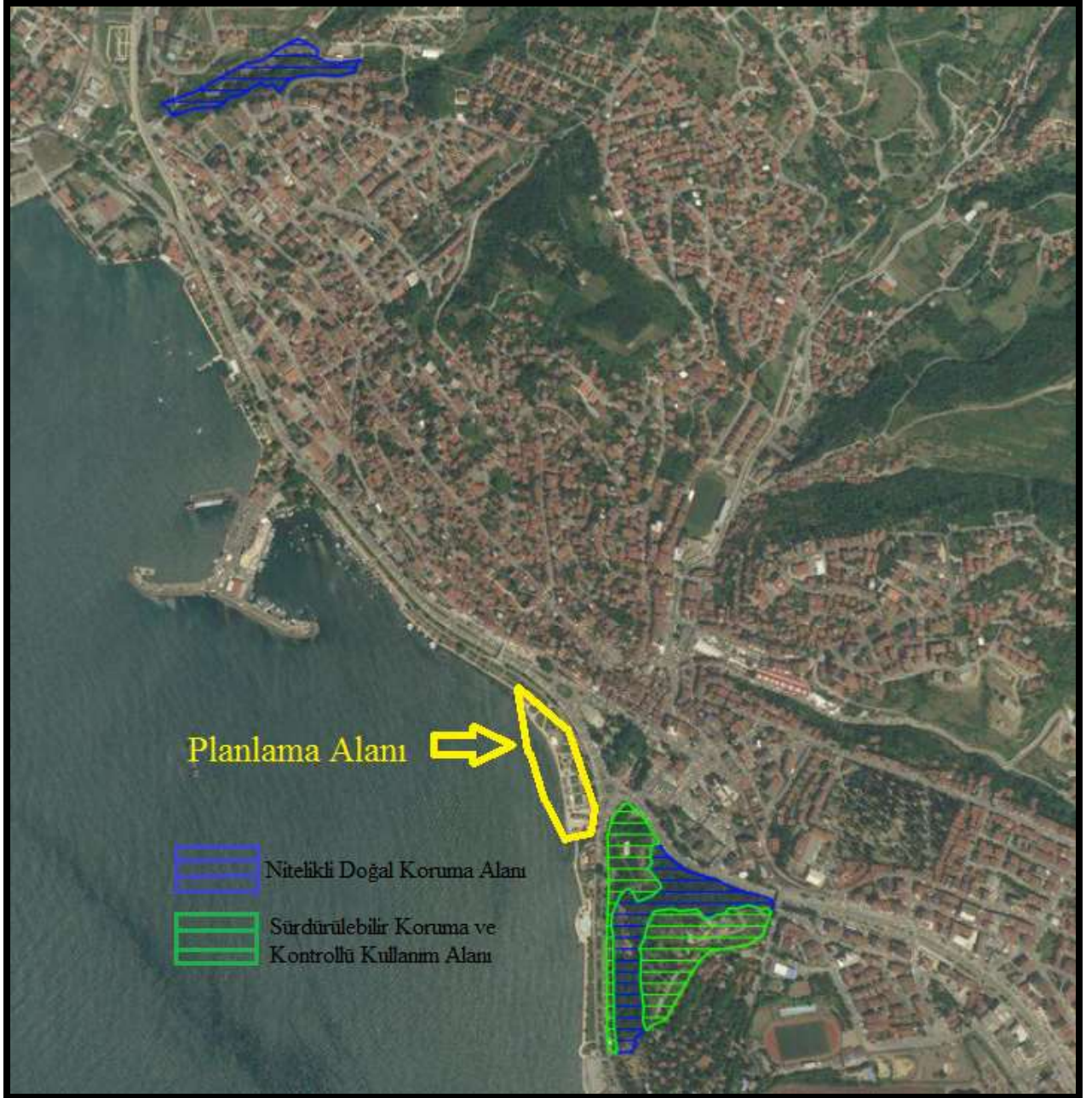
(Kaynak: <https://www.kdzeregli.bel.tr/index.php/k2/mahalle-haritalari>)

6. Planlama alanı çevresindeki kıyı tesisleri

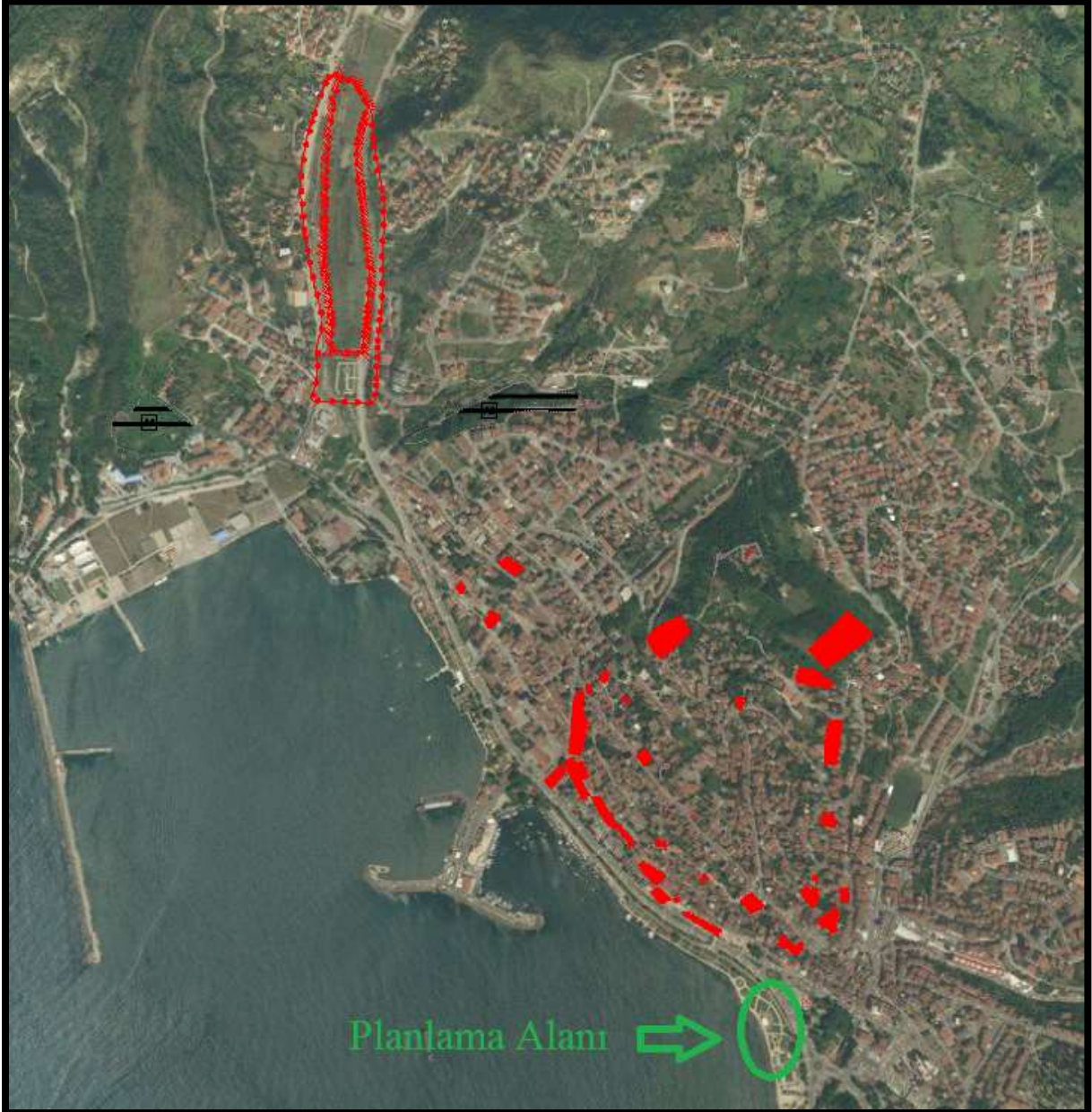
Planlama alanının bulunduğu bölgede kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 06.06.2001 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli “Ereğli (Karadeniz) Dolgu Alanı Planı” bulunmaktadır. Bu planda yaklaşık olarak Orhanlar ve Müftü Mahallelerinin Karadenize kıyısı olan 2 km lik kısmı “Gümrük Yolcu Kapısı, Balıkçı Barınağı, Balıkçı Barınağı Tesisleri, Yaya Yolları, Otopark, Spor Tesis Alanı, Eğlence Alanı, Park, Çocuk Bahçesi, Geleneksel El Sanatları Sergisi ve Pazar Yeri” gibi kullanımlara yönelik olarak planlanmıştır. Planlama alanının kuzey batısında 06.06.2001 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli “Ereğli (Karadeniz) Dolgu Alanı Planı” kapsamındaki liman ve barınak olarak kullanılan kıyı tesisi ve güneyinde ise Erdemir Limanı bulunmaktadır.

7. Planlama alanı ve yakın çevresindeki özel kanunlara tabi alanlara ilişkin bilgiler

Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardandır. Bunun dışında planlama alanı özel kanunlara tabi bir alan içermemektedir. Kıyı kenar çizgisinin kara tarafında ise 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa tabi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları, Nitelikli Doğal Koruma Alanları ile Kaletpe 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Ereğli ilçe merkezi), İslam Mezarlığı 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Göztepe), Heraklius Sarayı ve çevresini içeren 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Kayabaşı Mevkii), Antik Acheron Vadisi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Süleymanlar Mahallesi), Antik Yapı Kalıntısı-Heroon 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Süleymanlar Mahallesi), 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Akarca Mahallesi) ve Kentsel Sit Alanı (Yenişehir Mahallesi) sit alanları mevcuttur.



Harita 9: 2863 sayı Yasaya tabi alanlar



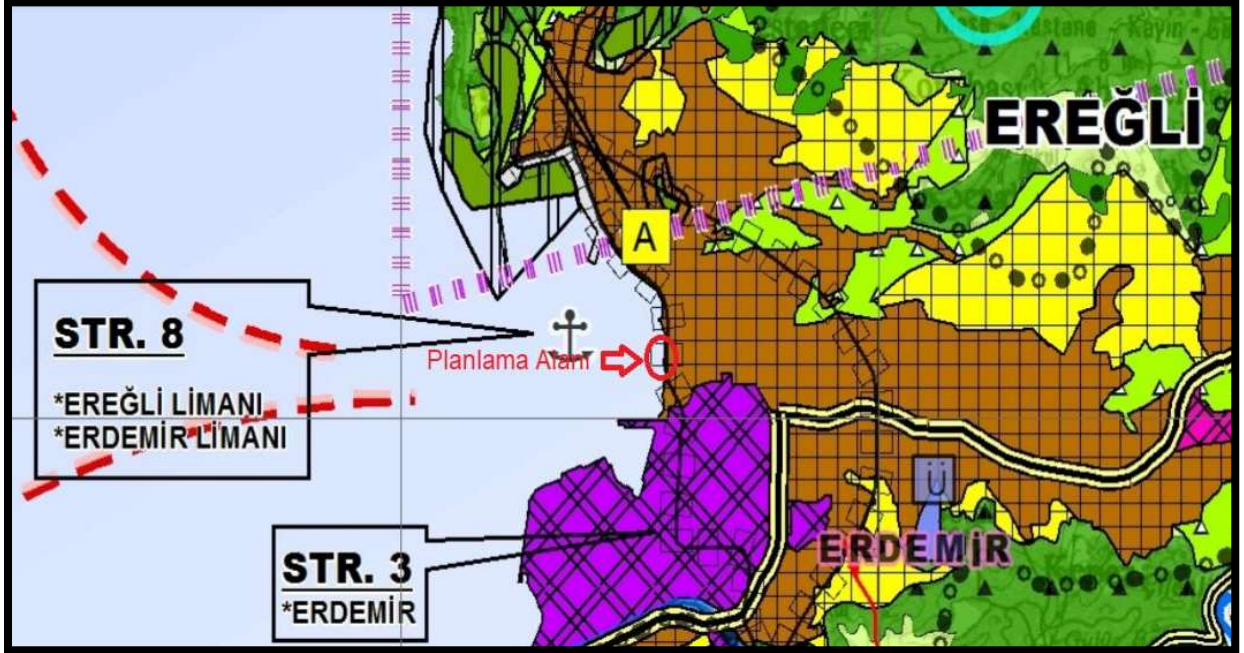
Harita 10: 3863 sayılı yasaya tabi alanlar (Tescilli yapılar, sit alanları)

8. Mülkiyet bilgisi

Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardandır. Kıyı kenar çizgisinin kara tarafında ve planlama alanına bitişik konumdaki imar planı alan kullanım kararı “park” ve yaya yolları şeklinde olup bu tür alanlar ilgili mevzuat gereği tescil harici alanlardır.

9. Üst Ölçek Plan Kararları

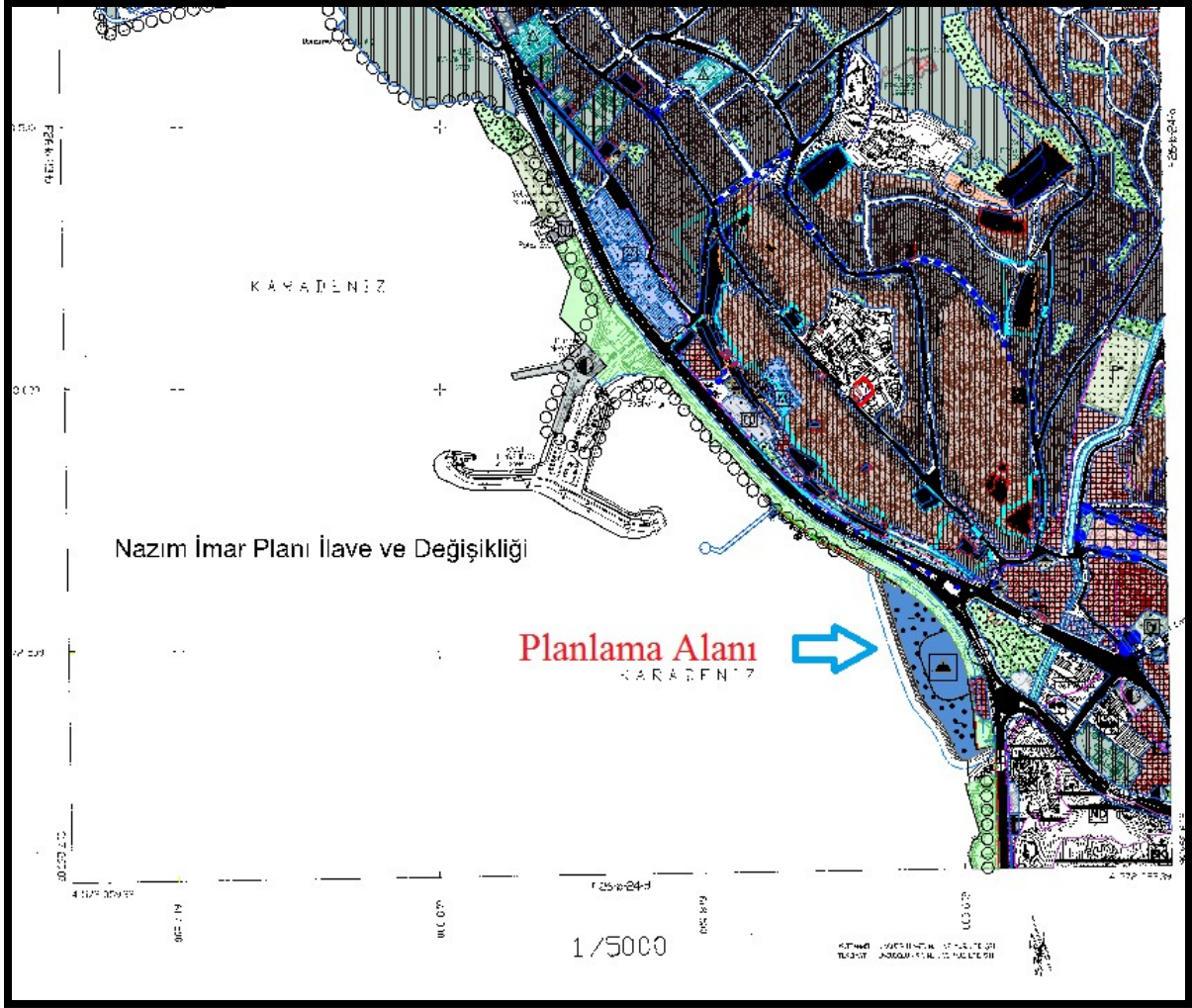
Planlama alanının içerisinde bulunduğu 12/05/2009 onay tarihli Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına yönelik plan değişiklikleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca sonraki yıllarda farklı tarihlerde onaylanmıştır. Planlama alanı Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında F26 paftasında yer almaktadır.



Harita 11: Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

10. Planlama alanı yakın çevresi mer'î plan bilgisi

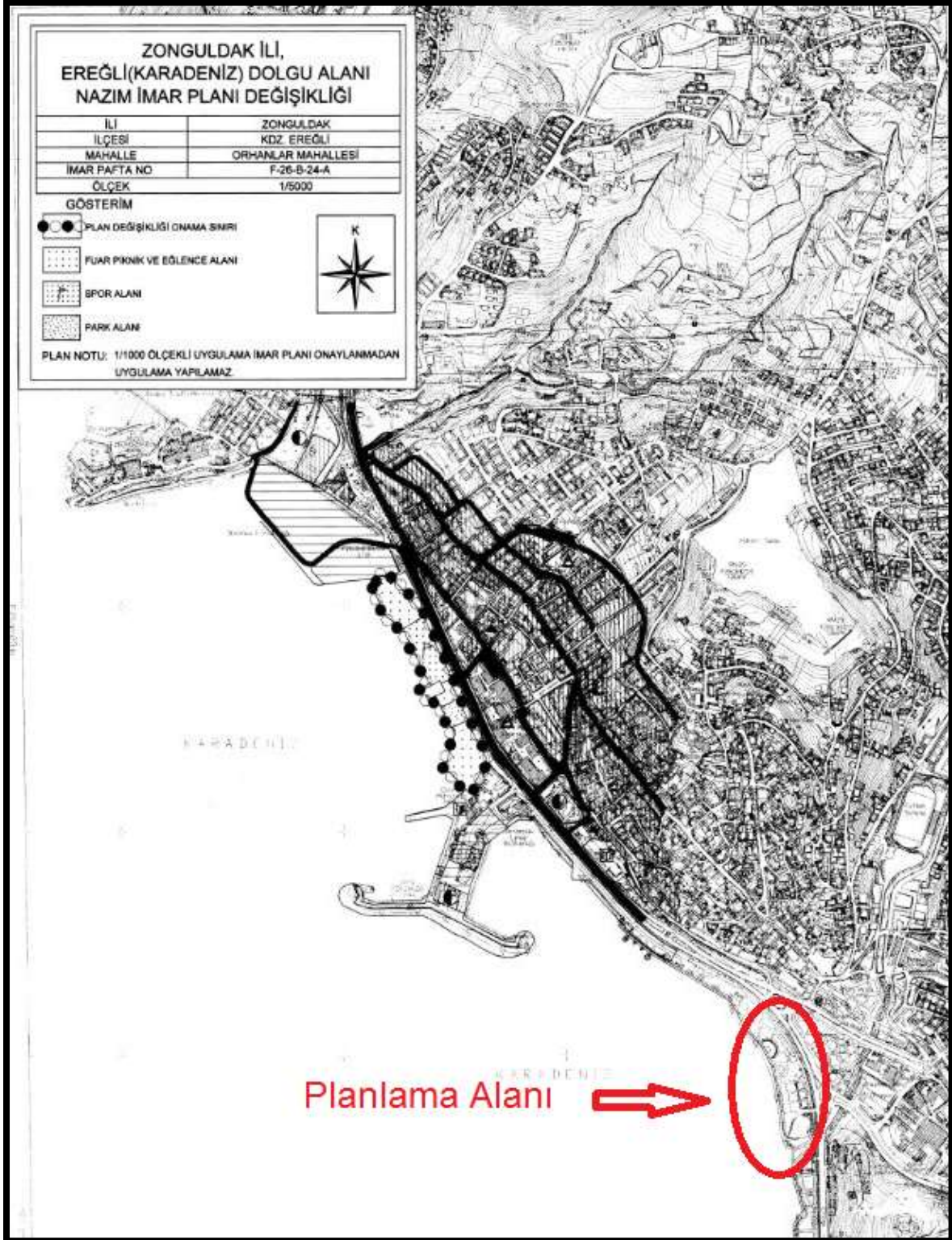
Planlama alanının kara tarafında Ereğli Belediyesince 08.03.2019 tarihinde onaylanmış nazım ve uygulama imar planı bulunmaktadır.



Harita 12: Planlama Alanı Kara Tarafı Mer'î Nazım İmar Planı

11. Planlama alanına yönelik önceki plan kararları

Planlama alanının bulunduğu bölgede kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 06.06.2001 tarihinde onaylanan (6 pafta) 1/1000 ölçekli “**Ereğli (Karadeniz) Dolgu Alanı Planı**” bulunmaktadır. 06.06.2001 tarihinde onaylanan bu plana 24.07.2006 tarihinde yine Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onaylanan (2 pafta) “**Ereğli (Karadeniz) İlave Dolgu Alanı Planı**” ile ilave yapılmıştır. Son olarak da 17.05.20212 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan “**Zonguldak İli, Ereğli (Karadeniz) Dolgu Alanı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği**” ile 06.06.2001 tarihinde onaylanan imar planının bir kısmında değişiklik yapılmıştır.



Harita 13: 17.05.20212 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan “Zonguldak İli, Ereğli (Karadeniz) Dolgu Alanı Nazım Planı Değişikliği”

12. Hâlihazır harita bilgisi

Planlama alanı 1/5000 ölçekli F26-b-24-a hâlihazır harita paftalarında yer almaktadır. Söz konusu hâlihazır haritalar İller Bankası'na 26.09.2006 tarihinde onaylanmıştır. Hâlihazır haritalar; ITF-96 koordinat sisteminde ve 2000.45 epoğunda üretilmiştir.



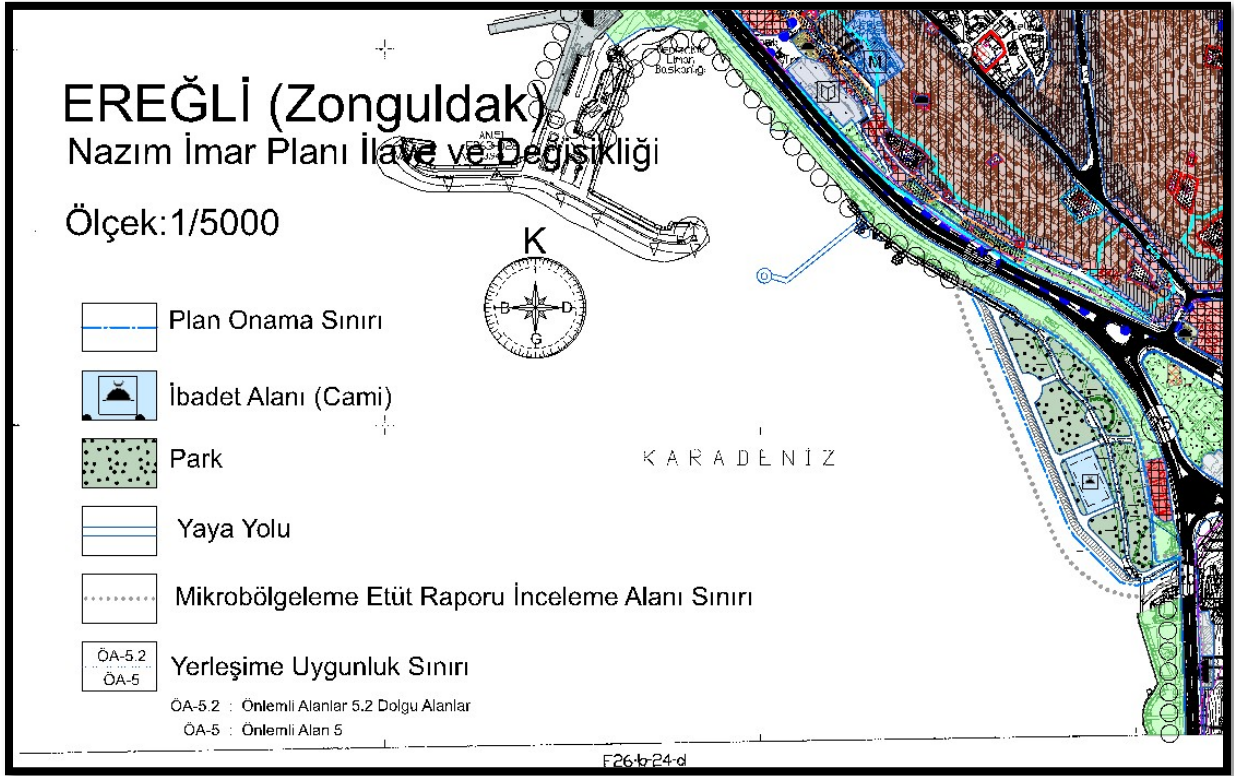
13. Plan kararları

Planlama alanının bulunduğu bölgede kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 06.06.2001 tarihinde onaylanan (6 pafta) 1/1000 ölçekli “Ereğli (Karadeniz) Dolgu Alanı Planı” bulunmaktadır. 06.06.2001 tarihinde onaylanan bu plana 24.07.2006 tarihinde yine Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onaylanan (2 pafta) “Ereğli (Karadeniz) İlave Dolgu Alanı Planı” ile ilave yapılmıştır. Planlama alanı bu iki planda “Geleneksel El Sanatları Sergisi, Yaya Yolları ve Park” kullanımlarında kalan bölgede düzenlenmiştir.

Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafındaki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardır. Plana konu alan toplam 37682 m² dir. Bu alanın 14476 m² si doldurma suretiyle denizden kazanılmış alan ve 23206 m² si ise ilave edilen dolgu alanı niteliğindedir. Planlama alanında kullanımların dağılımı ise; ibadet alanı (Cami) 3200 m², yaya yolu-meydan 8154 m², park alanı 22084 m² ve şev alanı 4244 m² şeklindedir.

Orhanlar, Akarca, Murtaza ve Müftü Mahallelerinin kesiştiği bölgede yani Ereğli İlçe merkezi denilebilecek alanda hâlihazırda bulunan camiler boyut itibariyle küçük camiler olup yeterince açık alanlara sahip olmayan yapılar şeklindedir. Sıkışık meskûn doku içerisinde ve mahalle-semt ölçeğindeki bu camilerin, kapalı ibadet alanı yetersizliği yanında cami dışında ihtiyaç duyulan açık alanları da (Cenaze merasimleri, bayramlar, dini gün ve geceler gibi cami içerisindeki ibadet alanı dışında, açık alanlara da ihtiyaç duyulan durumlar) bulunmaması nedeniyle bölgesel ölçekteki talep ve ihtiyaçları karşılaması mümkün değildir.

Bu itibarla plan ile; sıkışık meskun doku içerisinde yer alan ve mahalle ölçeğinde denilebilecek camilerin dışında, İlçe halkının tamamına hitap edecek, açık ve kapalı alanları yeterli ve aynı zamanda bulunduğu bölge itibariyle de açık ve yeşil alanlar ve yaya-bisiklet yolları ile irtibatlı/irtibatlandırılabilir ve sosyal ihtiyaçlara cevap verebilecek bir ibadet alanı (cami) ve ilave park alanları düzenlenmiştir.



Harita 14: Plan şeması