



**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

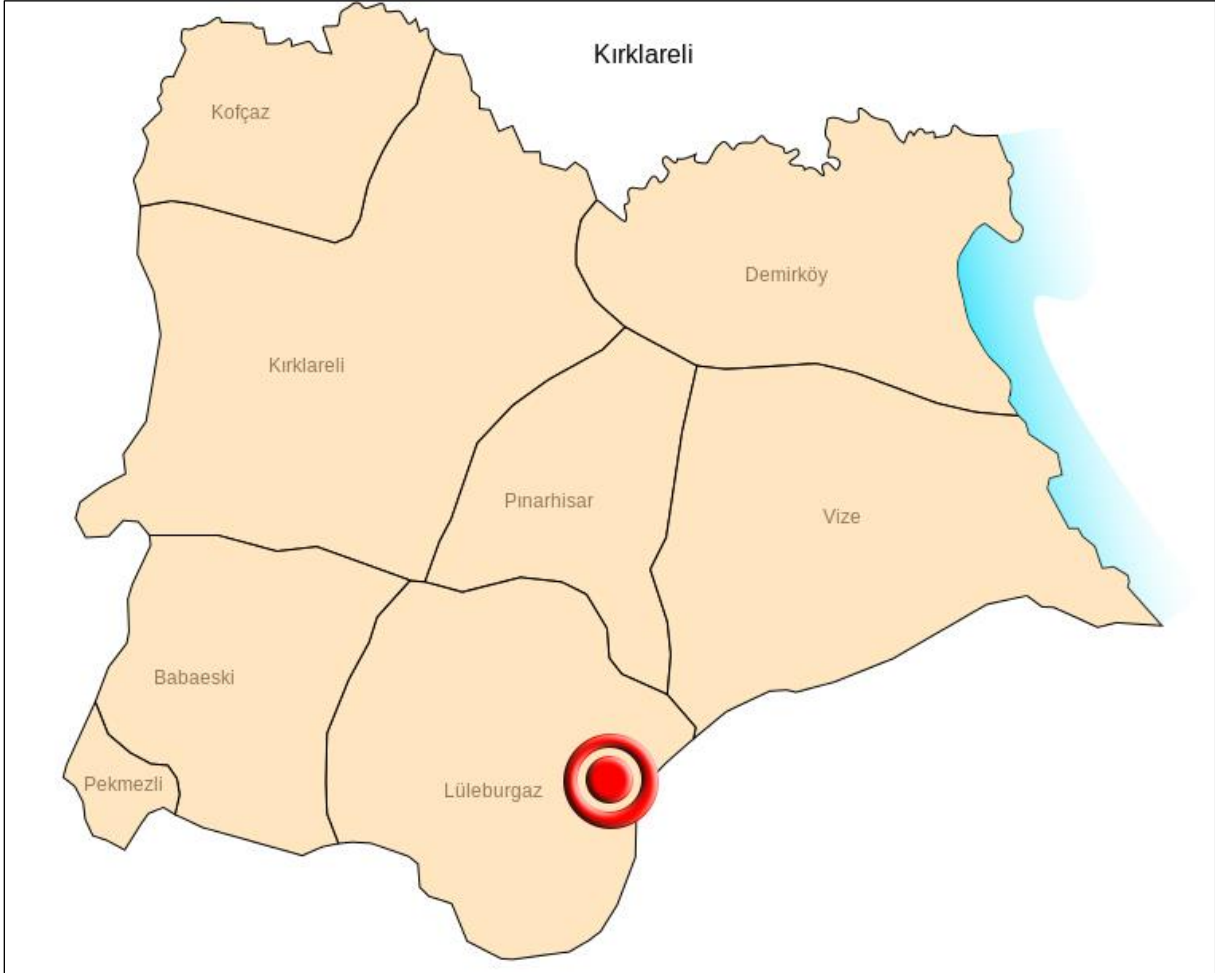
**KIRKLARELİ İLİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TARİHSEL GELİŞİMİ

1.1. PLANLAMA ALANININ KIRKLARELİ İL SINIRI İÇİNDEKİ KONUMU

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Gerekçe raporuna konu olan alanın içinde yer aldığı Büyükkarıştıran Beldesi, Marmara Bölgesinin Trakya alt bölümünde Ergene Havzasında Kırklareli ilinin Lüleburgaz ilçesine bağlı bir yerleşimdir.

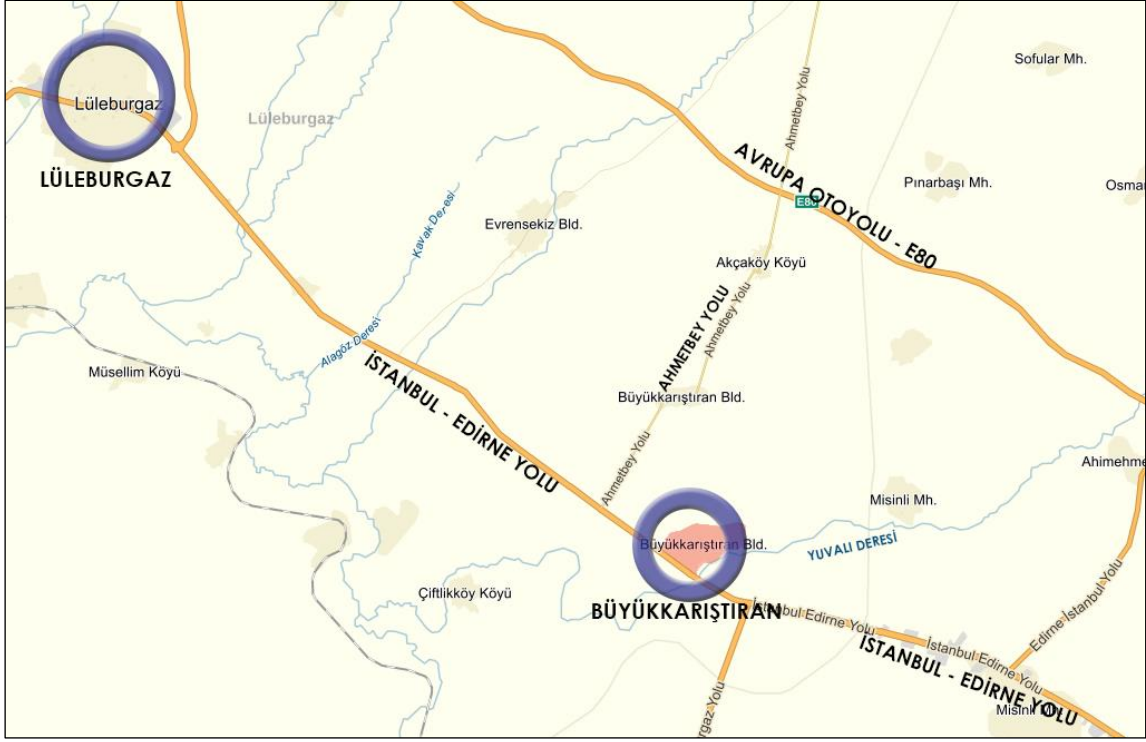
Güneyden ve doğudan Tekirdağ ili Muratlı ve Çorlu ilçeleri ile komşudur. Kuzey ve kuzeybatıdan Küçükkarıştıran ve Karamusul köyleri, batıdan ise Çiftlikköy köyü ile komşudur. Belde idari yönden Lüleburgaz ilçesine bağlıdır ve ilçeye 20 kilometre uzaklıktadır.



Şekil 1: Kırklareli İl Sınırları İçinde Büyükkarıştıran Beldesi

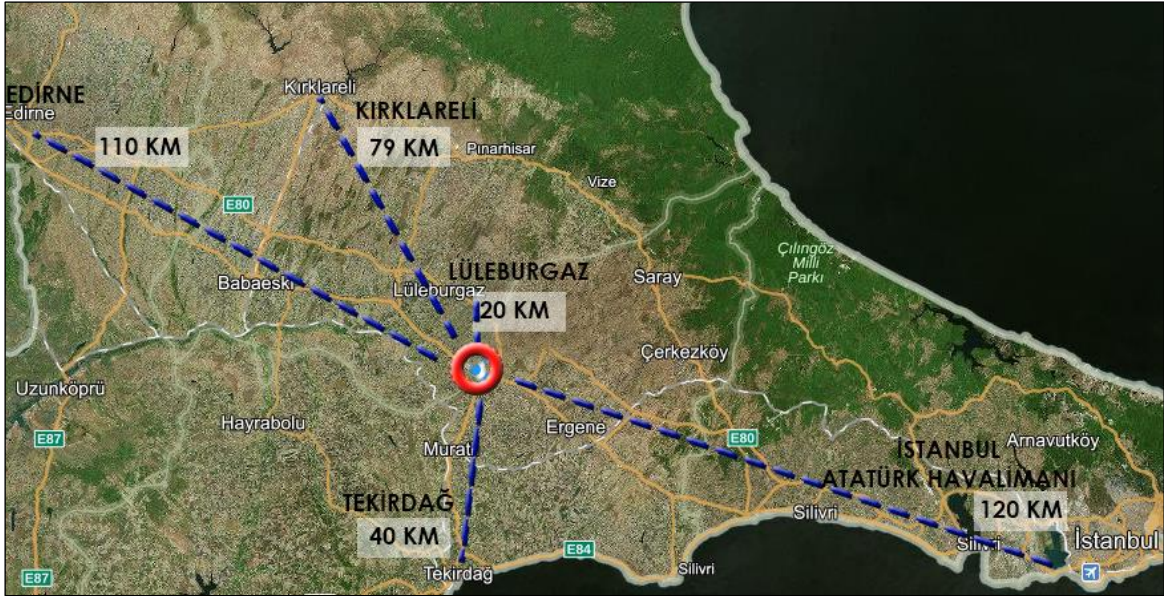
1.2. PLANLAMA ALANININ BÖLGE VE İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı Lüleburgaz ilçesi merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır. Alanın kuzeyinde E80 Avrupa otoyolu (TEM), güneyinde İstanbul – Edirne otoyolu (E5), batısında bu iki otoyolu birbirine bağlayan Ahmetbey Yolu ve doğusunda Yuvalı Deresi yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu

Planlama alanı Lüleburgaz kent merkezine 20 Km, Kırklareli il merkezine 79 Km, Tekirdağ il merkezine 40 Km, Edirne il merkezine 110 Km, İstanbul Atatürk Havalimanına 120 Km mesafededir.



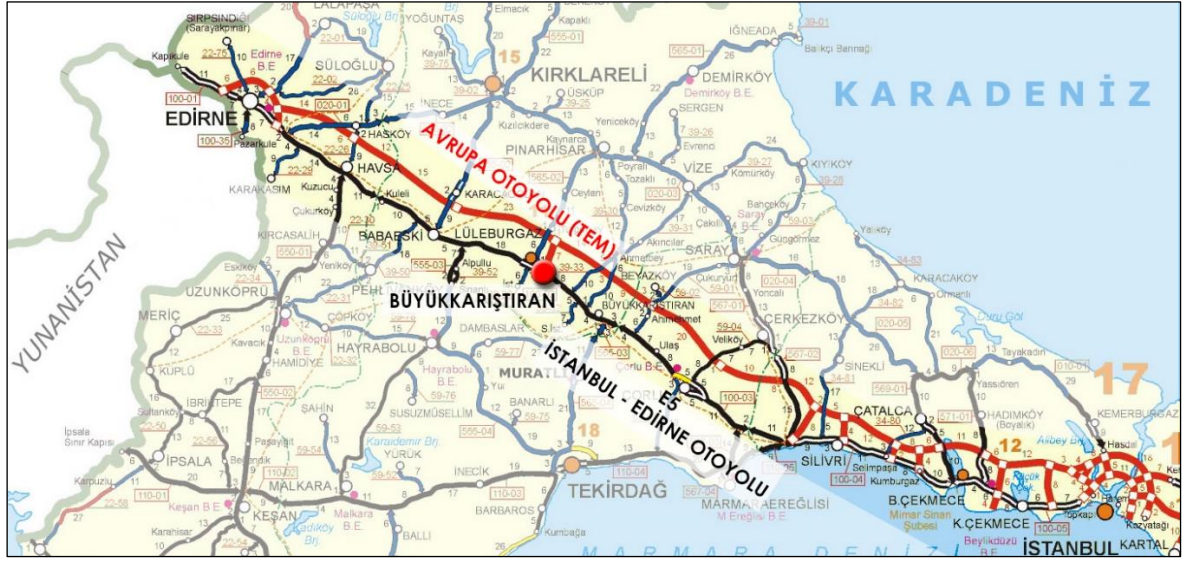
Şekil 3: Planlama Alanının Bölge İçindeki Konumu

1.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM BAĞLANTILARI

Büyükkarıştıran beldesinin yakın çevresinden, kuzeyinde TEM (Avrupa Otoyolu), güneyinde İstanbul – Edirne otoyolu olmak üzere 2 önemli ulaşım aksı geçmektedir.

Planlama alanı bu ulaşım akslarına Ahmetbey Yolu ile bağlanmaktadır. Kent merkezinden TEM otoyolu bağlantısı yaklaşık 12 Km, İstanbul – Edirne Yolu bağlantısı ise yaklaşık 5 Km'dir.

Avrupa Otoyolu (TEM), Edirne ve İstanbul'u birbirine bağlayan otobanın adıdır. Kapıkule Sınır Kapısından, Ankara istikametine uzanır. E5 (Edirne – İstanbul) otoyolu ise; yine Edirne'den İstanbul'a uzanmakla birlikte bölgeyi Ağrı'ya kadar bağlamaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

Ayrıca yapılması planlanan Halkalı – Kapıkule Hızlı Tren Projesi'nin, gümrük sahasının Büyükkarıştıran beldesinde yapılması öngörülmektedir. Hızlı tren projesinin hayata geçmesiyle Büyükkarıştıran'ın yük aktarma istasyonu ve lojistik merkezi rolü ön plana çıkacaktır. Büyükkarıştıran'da İslah OSB'nin kurulmuş olması da hızlı tren projesinin hayata geçmesiyle, belde de var olan sanayi daha da gelişeceği ön görülmektedir.



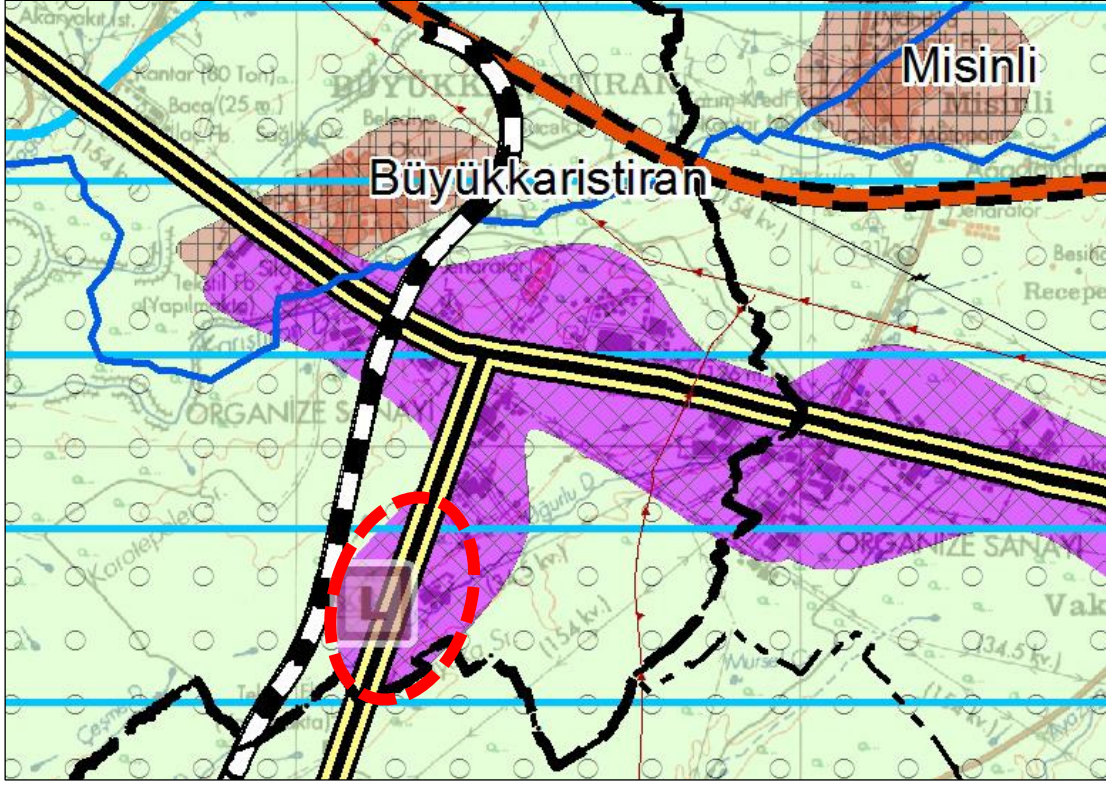
Şekil 5: Planlama Alanı Demiryolu Bağlantıları

PLANLAMA SÜRECİ

1.4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MERİ İMAR PLANLARI

1.4.1. 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı

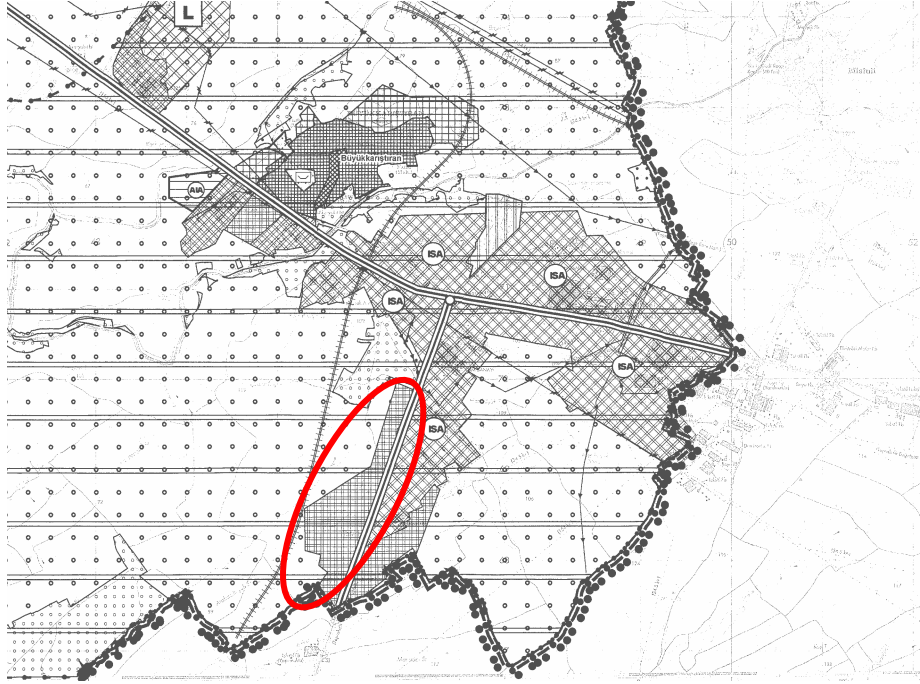
Planlama alanı, 1/100.000 ölçekli Trakya alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı sınırları dahilindedir. Planlama alanı, 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı'nda 'Sanayi Alanı' nda ve 'Lojistik Alan' sembolünün bulunduğu bölgede yer almaktadır. Alanın çevresi ise 'Tarım Arazisi' lejantındadır.



Şekil 6: 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planında Büyükkarıştıran

1.4.2. 1/25.000 Ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı

Bölgenin üst ölçekli planları arasında 1/25.000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planında, F19A4 no'lu plan paftasında yer almaktadır. Planlama alanı, 1/25.000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı'nda 'Depolama Alanı' lejantında kalmaktadır.



Şekil 7: 1/25.000 Ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı

PLANLAMA

1.5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE SANAYİ POTANSİYELİ VE MEVCUT DURUM

Büyükkarıştıran Islah Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı'na konu alanda parselasyon planı yapılmıştır. Toplam 179 adet parsel mevcuttur. Söz konusu parsellerin 136 adedi sanayi alanları / sanayici adına tescillidir. Şahıs adına kayıtlı özel mülkiyete konu olan parsel sayısı ise 42 tane olup alanda bir adet de kamu adına kayıtlı parsel bulunmaktadır.

Sanayi Alanları / Sanayici Adına Tescilli Parseller	136
Şahıs Adına Kayıtlı Özel Mülkiyete Konu Parseller	42
Kamu Kurumları Adına Kayıtlı Parseller	1
TOPLAM PARSEL SAYISI	179

Bu alanda mevcut 179 parselin 112'sinde aktif olarak sınai faaliyet bulunmaktadır.

Faaliyette Olan Sanayi Parselleri	112
Faaliyette Olmayan Sanayi Parselleri	67
Toplam Parsel Sayısı	179

Büyükkarıştıran Sanayi Alanı'nda 34 farklı sanayi firması yer almaktadır. Bunlar içinde ülke çapında önem taşıyan firmalardan Paşabahçe Cam Sanayi, Şişecam, Zorlu enerji, Delta Enerji, Taç Mutfak Eşyaları gibi firmalar da yer almaktadır.

Bu 34 firmadan 14'ü tekstil sektöründe, 4'ü cam sektöründe, 3'ü enerji sektöründe, 2'si otomotiv sektöründe, 2'si mutfak eşyası sektöründe, diğerleri ise alüminyum, ambalaj, beyaz eşya, döküm, inşaat, lojistik, maden, medya, oyuncak gibi sektörlerde hizmet vermektedir.

TEKSTİL	14
CAM	4
ENERJİ	3
OTOMOTİV	2
MUTFAK EŞYASI	2
ALÜMİNYUM	1
AMBALAJ	1
BEYAZ EŞYA	1
DÖKÜM	1
İNŞAAT	1
LOJİSTİK	1
MADEN	1
MEDYA	1
OYUNCAK	1

1.6. KIRKLARELİ İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Büyükkarıştıran Belediyesi'ni, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesine bağlayan D-565 Karayolu üzerinde bulunan Büyükkarıştıran Organize Sanayi Bölgesi'ndeki (Büyükkarıştıran OSB) sanayi alanları, özellikle ulaşılabilir konumundan dolayı, 1980'li yıllardan itibaren sanayi gelişimine konu olmuş ancak bu sanayileşme plansız ve kontrolsüz bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu durum, tarımsal niteliği üstün arazilerin sanayi tesisleri için kullanılmasına ve tesislerin atıklarından dolayı çevre ve insan sağlığı açısından olumsuz sonuçların ortaya çıkmasına ve doğal kaynakların kontrolsüz kullanılmasına yol açmıştır.

Buna ek olarak, söz konusu bölgede giderek büyüyen sanayi faaliyetleri, bu faaliyetler ve özellikle tesislerin faaliyetlerini sürdürmek için gereksinim duyduğu altyapı ihtiyaçlarının bölge kaynaklarından karşılanması fazladan çevre kirliliğine ve çevre değerlerinin zarar görmesine neden olmuştur.

Sanayi tesisleri tarafından, 2000'li yıllardan itibaren, çevre kirliliğini azaltabilmek, atıkların bertarafı ve tesislerin faaliyetlerini sürdürmek için kullanılmak zorunda olduğu kaynaklara ilişkin sorunlar münferit olarak çözülmeye çalışıldıysa da, bu durum sürdürülebilir olmamıştır. Ayrıca hem sanayici açısından ürün maliyetinin artması hem de dolaylı olarak ülke ekonomisi açısından rekabet gücünün azalması anlamına gelmektedir. Bu sebeplerle bölgede Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Tarafından 15.05.2014 tarihinde Islah Organize Sanayi Bölgesi alanı ilan edilmiştir.

Bölgede faaliyet gösteren sanayi tesisleri için ihtiyaç duyulan yan sanayi çözümleri İstanbul ve hinterlandından temin edilmeye çalışılmıştır. Çünkü küçük sanayi veya yan sanayi tesislerinin üretim yapabileceği alanlar yakın çevrede gelişmemiştir.

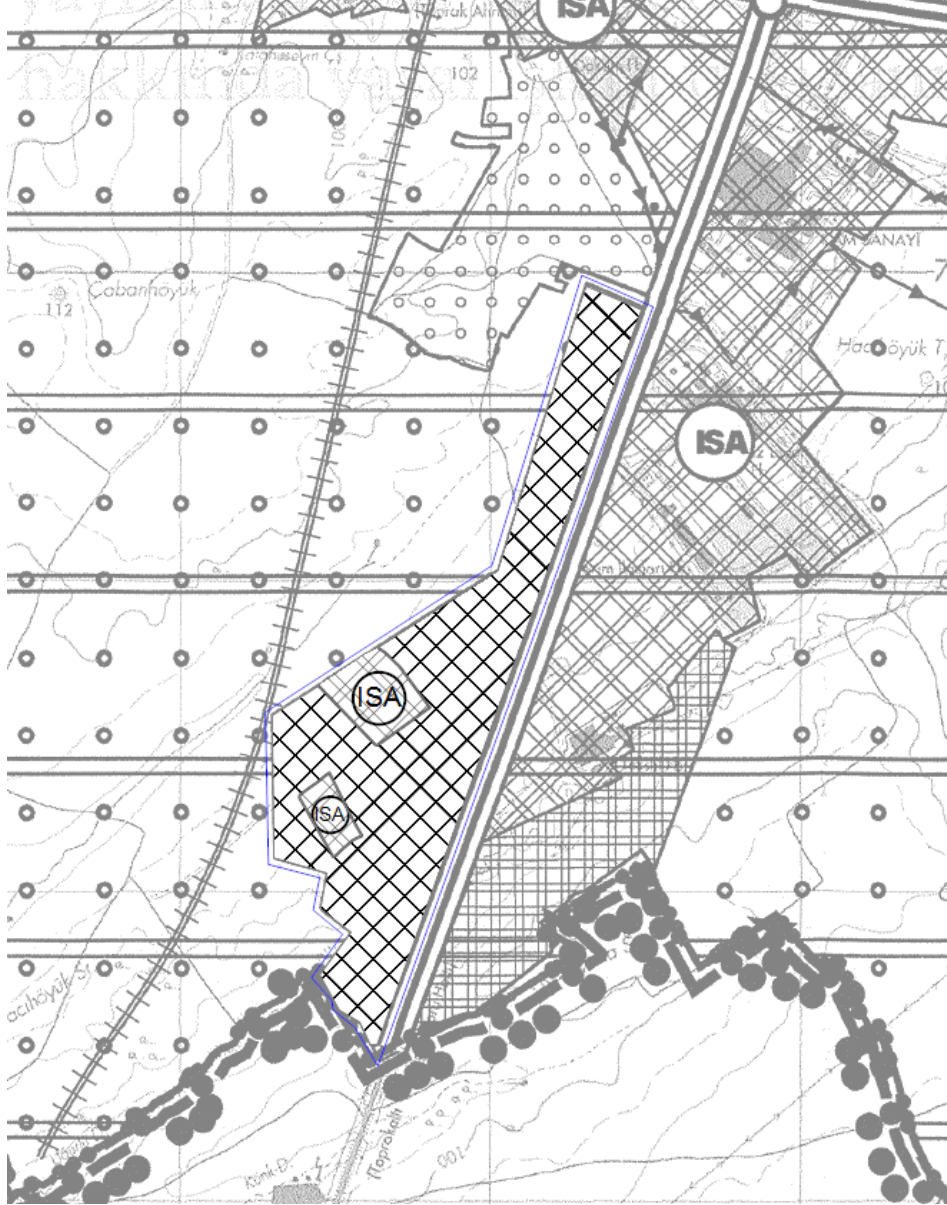
1/25.000 Ölçekli Kırklareli İli Çevre Düzeni Planı'nda "Depolama Alanı" lejantındaki bir kısım alanın;

- ❖ Sanayi faaliyetlerinin gereksinim duyduğu kaynaklara tedarikçi sağlanmasının amaçlanması
- ❖ 1/25.000 Ölçekli ÇDP'de Küçükkarıştıran Mevkiinde yeterli yüzölçümde lojistik alanın planlanmış olması
- ❖ 1/25.000 Ölçekli ÇDP'de Genel Hükümler başlığı altındaki 2.80 no'lu plan notundaki; "OSB'lerde doluluk oranı %75 oranına ulaşıncaya kadar mevcut planlı sanayi alanlarına inşaat ruhsatı verilemez" hükmü uyarınca, planlı sanayi alanlarının yatırım yapılamaz durumda olması
- ❖ Büyükkarıştıran OSB'de mülkiyetlerin tamamının özel mülkiyette olması, OSB'ce yer tahsis yapılamaması nedeniyle KOBİ niteliğinde yatırımcıların sanayi parsellerine ulaşabilmesinin zor olması

gibi sebeplerle, kısmen 'Kentsel Servis Alanı' ve kısmen "Islah Edilecek Sanayi Alanı" önerisiyle revize edilerek hem bölgenin küçük sanayi, yan sanayi gibi ihtiyaçlarını kendi içinde karşılayabilmesinin sağlanması, hem de bölgede ülke ekonomisine büyük katma değer sağlayan tesislerin temel sorunu olarak görülen durumun çözülmesi amaçlanmıştır.

1.7. KIRKLARELİ İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

Büyükkarıştıran Belde merkezinin güneydoğusunda ve Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı F19-a4 no'lu plan paftasında plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alanın “Kentsel Servis Alanı” ve “İslah Edilecek Sanayi Alanı” olarak gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.



Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Notu;

“Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisinde Kalan 'Kentsel Servis Alanı' Lejandına Sahip Alan; "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" Amaçlı Olup, Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 3.3.2.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma (KDKÇ) Alanları Hükümü Geçerli Olup Diğer Hususlarda Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri Geçerlidir.”