



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

KIRKLARELİ İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Kırklareli İli, Babaeski İlçesi, Sinanlı Köyü, Kuru Dere Mevkii, tapunun F18a13d pafta, 189 ada, 1 ve 2 numaralı parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Kırklareli İli, Trakya Alt Bölgesinde yer alan kalkınma öncelikli illerimizdendir. Trakya Alt Bölgesi'nin orta bölümünde yer alan diğer yerleşmeler gibi Sinanlı Köyü, ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalı bir yerleşmedir. 2019 yılı nüfusu yaklaşık 1173 kişi olan Sinanlı Köyü, İlçe merkezlerine ve büyük kentlere göç ve dolayısıyla nüfus kaybetmektedir. 2013 yılında 1425 olan nüfusu 2019 yılında 1173'e gerilemiştir. En yakın büyük kentsel yerleşim olan Babaeski, Lüleburgaz ve Hayrabolu İlçesi yerleşimlerinin hinterlandında ve etkisi altındadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Ulaşım Haritasındaki Yeri



Bölgenin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalı olmasına rağmen, küçük çiftlik niteliğinde alanlar dışında, tarımsal ürünlerin toplandığında depolanması ve/veya yerinde işlenmesi için yeterli tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanı, Edirne-Tekirdağ Yolu'nun Büyükmandıra Beldesi sapağından 2.5 km içeride olup Büyükmandıra Belde merkezinin doğusunda ve yerleşime bitişik konumda, Babaeski İlçe merkezinin 18 km. güney doğusunda, Lüleburgaz İlçe merkezinin 28 km. güney batısında,

Hayrabolu İlçe merkezinin 28 km. kuzeyinde bulunmaktadır. Alpullu Beldesine 5 km. uzaklıkta, Büyükmandıra Beldesi sınırlarına da bitişik konumdadır. Planlama alanı yaklaşık 4.5 hektardır (44.929,78 m²).

Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Edirne-Tekirdağ Karayoluna bağlantılı Sinanlı-Büyükmandıra yoluna cepheli planlama alanının batısında Büyükmandıra Beldesi bulunmaktadır.

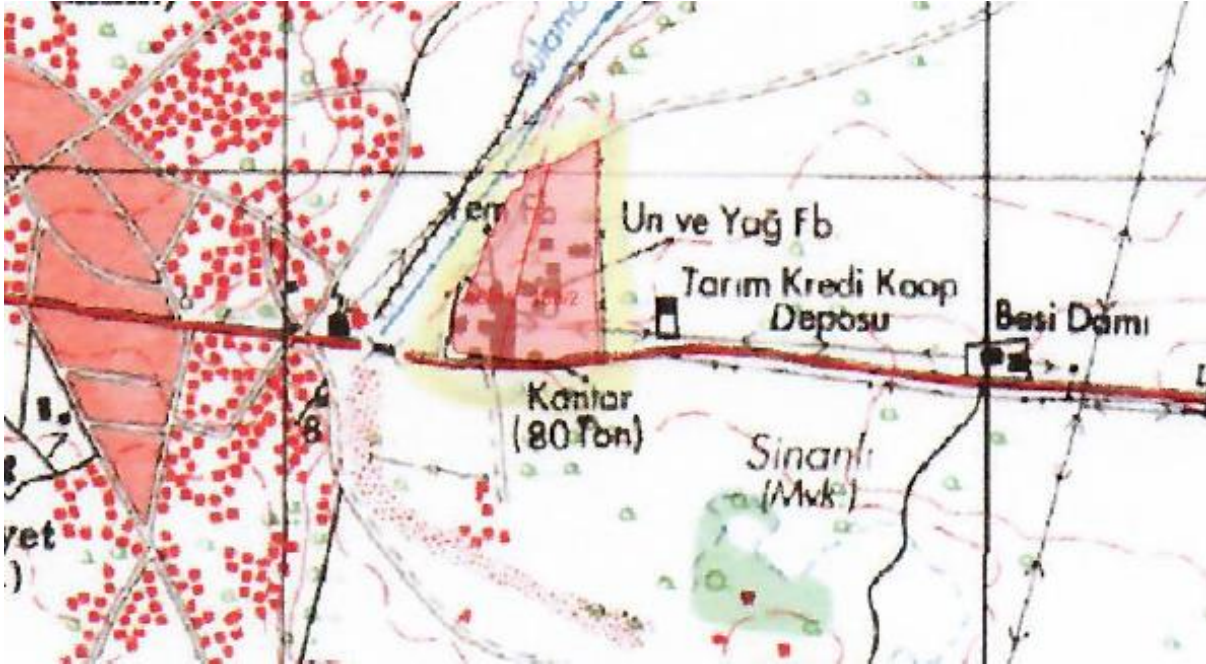
Planlama alanının tapu kayıtlarında mülkiyetinin Tarım ve Kredi Yem Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı, içinde ayçiçek yağı fabrikası bulunan tarla vasfında olduğu görülmektedir. Hâlihazırda, eski tesislerden kalan yıkıntı yapılar bulunmakta olup bu yapılar kullanılmamaktadır ve atıl durumdadır.

Daha önce, içerisinde kurulu tesis bulunması dolayısıyla bozuk arazi niteliğinde ve tarımsal özelliği kalmamış durumdadır.

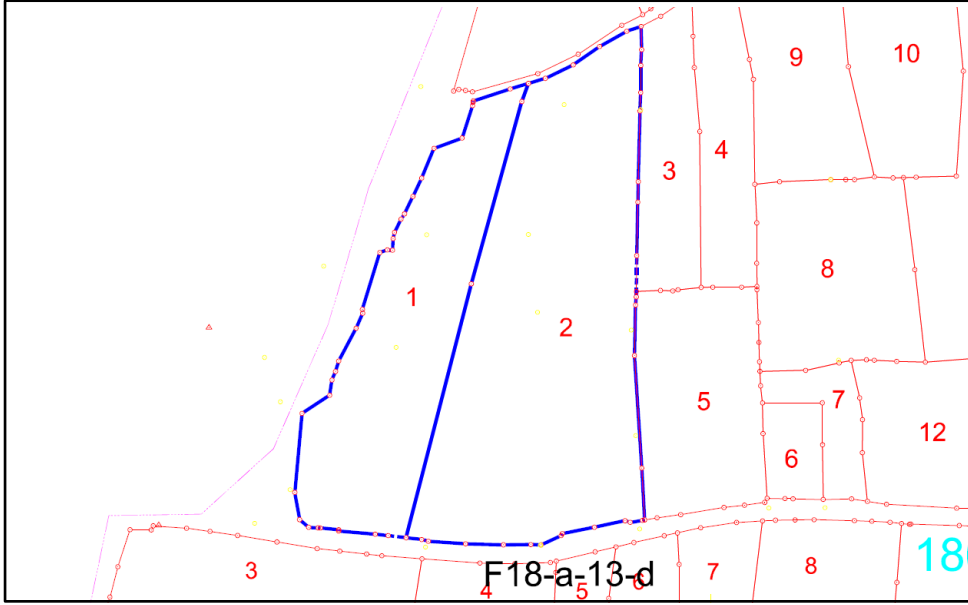
Şekil 3: Planlama Alanının Konumu-Uydu Görüntüsü



Şekil 4: Planlama Alanının Halihazır Haritadaki Konumu (F18 a2)



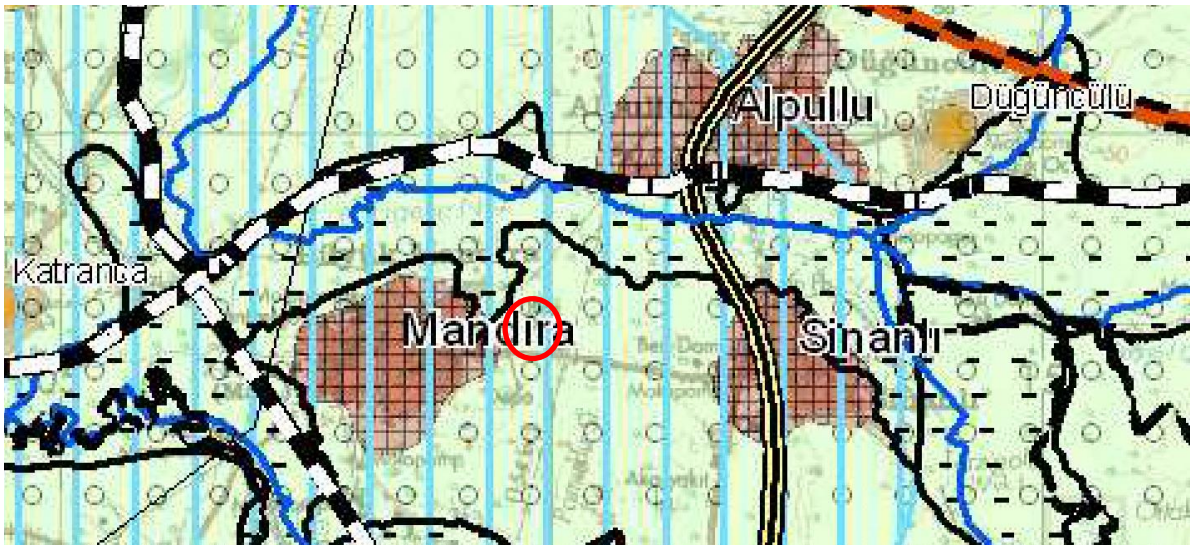
Şekil 5: Planlama Alanının Kadastral Haritası



3. YÜRÜRLÜKTEKİ MEKÂNSAL PLANLAR

Planlama alanı, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda hakim fonksiyon olarak "Tarım Arazisi", Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise hakim fonksiyon olarak "Tarımsal Niteliği Birinci Öncelikli Korunacak Alan" kullanımında yer almaktadır. Ayrıca Çevre Düzeni Planlarında "Yeraltı Suyu Besleme Alanı" olarak gösterilmiş alan kapsamında bulunmaktadır.

Şekil 6: Planlama Alanının Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu (F18)

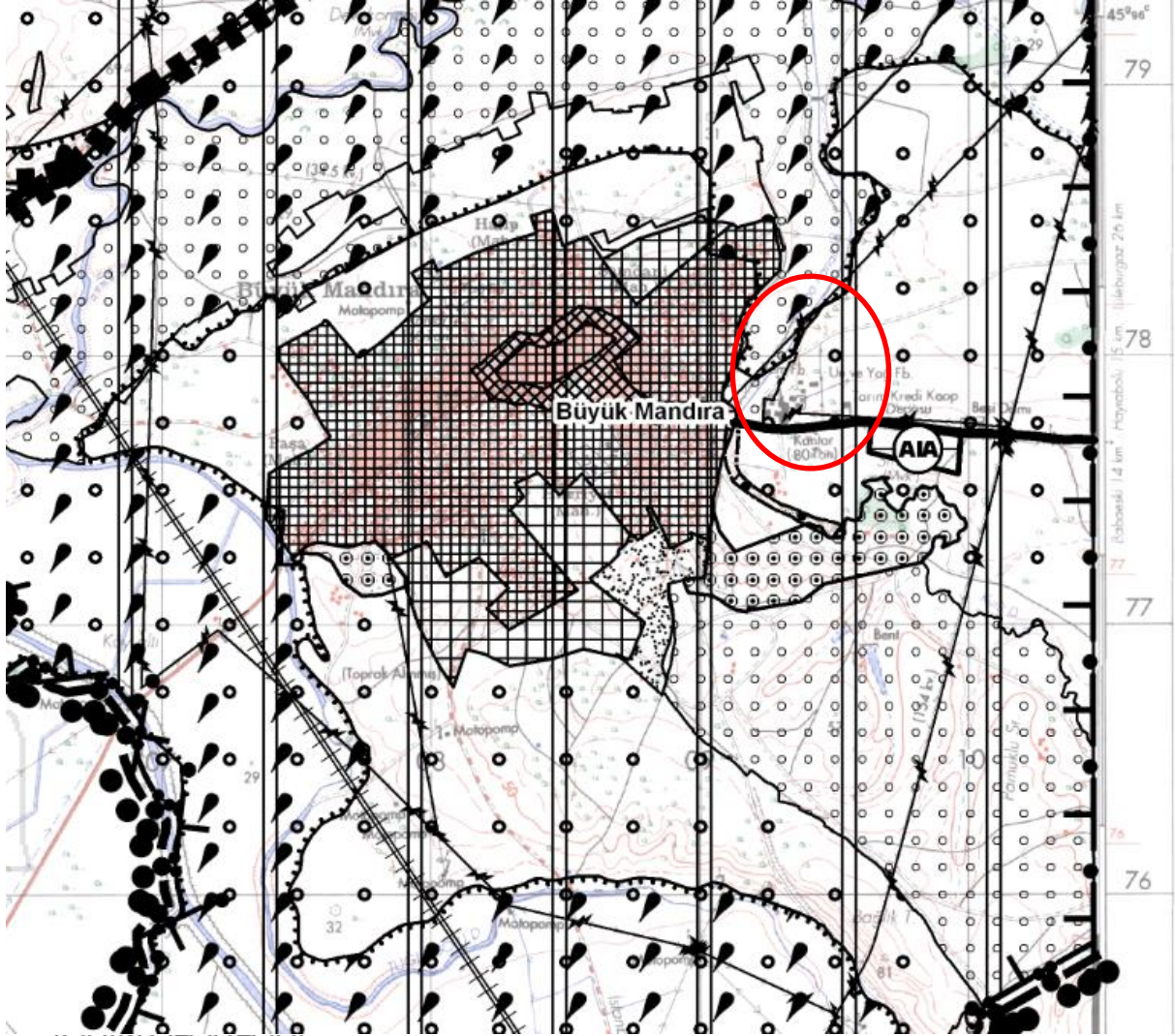



TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI


 TARIM ARAZİSİ

 YERALTİ SULARI BESLEME ALANI (YAS)

Şekil 7: Planlama Alanının Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 'ndaki Konumu (F18 a4)



 Tarımsal Açıldan Birinci Öncelikli (Mutlak) Korunacak Alanlar

 Yeraltı Suyu Besleme Alanı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlama alanı, uzun yıllardır tarımsal faaliyetlerin dışında, eski fabrika tesislerine ait yıkıntı durumundaki yapıların bulunduğu atıl durumdaki bir alandır. Bu kapsamda, tarımsal niteliği bozulmuş olup tarımsal üretim yapılmamaktadır.

Planlama alanında “hayvansal yem üretimi” faaliyetinin yapılması planlanmaktadır. Bölgede mevcut ve gelişmekte olan hayvancılık yatırımları için ihtiyaç duyulan hayvansal yem üretimi, büyüyen iş hacmi nedeniyle yetersiz kalmakta olup tarım sektöründe bu kolun desteklenmesi amacıyla bölgedeki hayvan yemi imalatı kapasitesinin genişletilmesi ihtiyacı doğmuştur.

Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı-Araştırma Raporu incelendiğinde;

- Ülke içerisinde Hayvancılık sektöründe en yüksek paya sahip bölgelerden biri olan Marmara Bölgesinde, Trakya Alt Bölgesinin büyükbaş ve küçükbaş hayvan varlığı ile ön plana çıktığı, iller bazında bakıldığında, büyükbaş hayvan varlığının Edirne ve Tekirdağ illerinde, küçükbaş hayvan varlığının ise Kırklareli ve Edirne illerinde yoğunlaştığı,

- Trakya Alt Bölgesinde hayvancılık açısından önemli olan mera alanlarının bölge genelinde yer aldığı, doğal ve ekolojik kaynaklardan biri olan tarım alanlarının ise bölgenin %62'sini kapladığı,

- Lüleburgaz-Babaeski aksını oluşturan bölgenin, tarım ve hayvancılık faaliyetleri konusunda diğer yerleşmelerle rekabet ettiği, bunun yanında temiz bir doğaya sahip olması ve çevreye duyarlılık konusunda da pozitif özelliklere sahip olduğu, ayrıca bölgede, komşu belediyeler ile altyapı ve tarım-hayvancılık faaliyetleri konusunda işbirliği yapılabileceği,

- Lüleburgaz-Babaeski aksının sanayi yatırımlarından uzak tutularak, tarıma dayalı olduğu kadar tarımsal üretim faaliyetlerine yönelik bir hizmetler merkezi olmasının da öngörülebileceği,

- Lüleburgaz-Babaeski ekseninde; Çolu-Çerkezköy sanayi gelişimi göz önüne alındığında, Babaeski-Lüleburgaz aksının bu gelişmeden etkilenmesinin kaçınılmaz görüldüğü, ancak söz konusu eksenin, sanayi işlevleriyle değil; konaklama, depolama ve lojistik faaliyet konularıyla işlevlendirilmiş bir hizmet alanı olarak geliştirilmesinin benimsenmesi; tarım ve hayvancılık sektörleri ile tarıma dayalı sanayinin desteklenerek, kirletici olmayan sanayinin geliştirilmesi ve yalnızca OSB'lere izin verilmesi, tespit ve önerilerine yer verilmektedir.

Üst ölçekli plan kararı olarak, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı-Plan Açıklama Raporu incelendiğinde ise;

Trakya Alt Bölgesinde, yerel potansiyeller çerçevesinde, özellikle nüfus kaybı yaşanan bölgeler dikkate alınarak, gelişim potansiyellerini destekleyecek fiziksel ve ekonomik altyapının oluşturulmasının öngörüldüğü, tarım ve hayvancılığın desteklendiği, Kırklareli İlinde özellikle tarım ve hayvancılıkta üretimin desteklendiği görülmektedir.

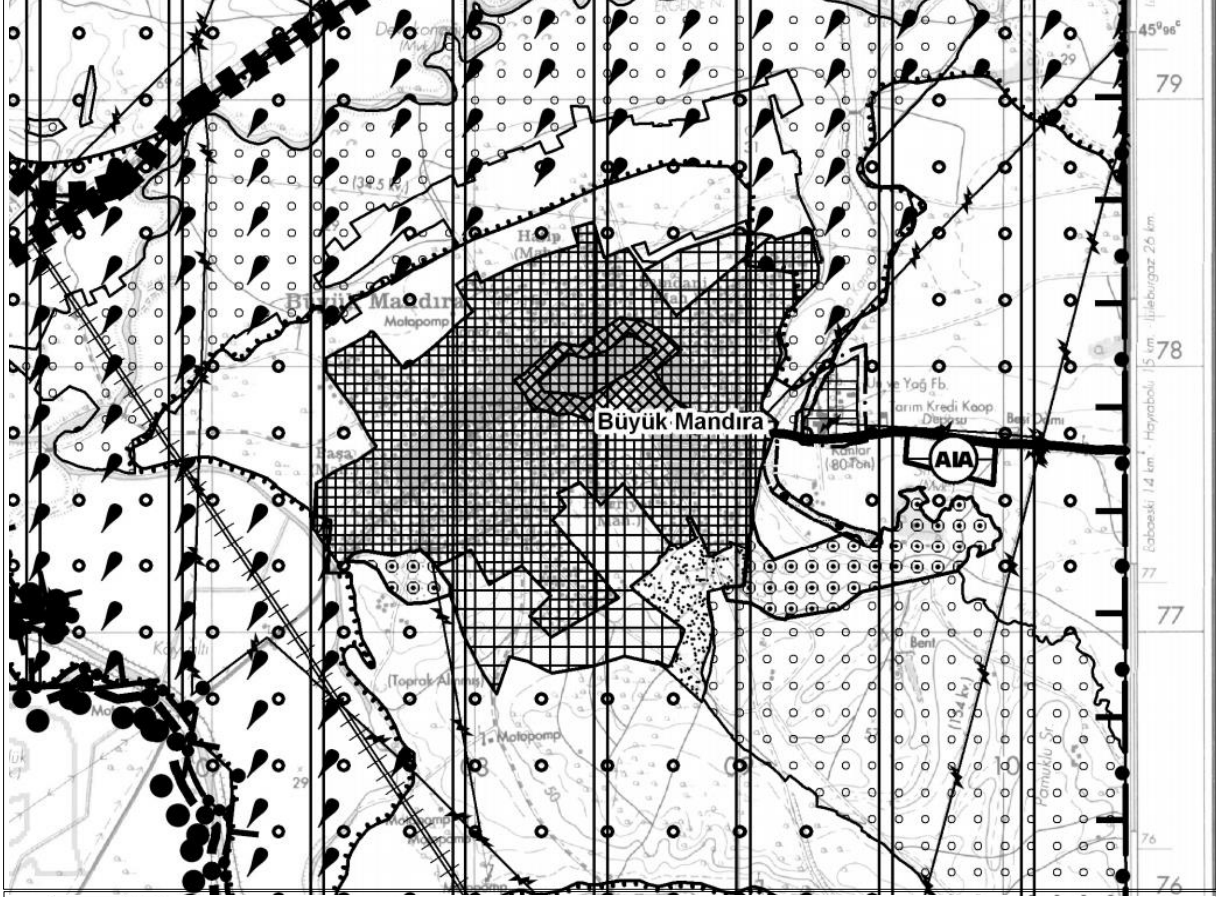
Bu doğrultuda, bir alt ölçekteki Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise; İldeki tarımsal üretime ilişkin pazar imkanlarının kolaylaştırılması ve kırsal kalkınmanın sağlanması için Tarımsal Organize Bölgeler (TOB) ve Tarımsal Alt Bölgelerin (TAB) oluşturulması öngörülmektedir.

Bu kapsamda, üst ölçekli plan kararlarının tarım ve hayvancılık potansiyelinin geliştirilmesi ve tarımsal üretiminin desteklenmesine yönelik öngörüsü doğrultusunda; bu plan değişikliği ile Kırklareli İli, Babaeski İlçesi, Sinanlı Köyü, Kurudere Mevkii, 189 ada, 1 ve 2 numaralı parsellerin bulunduğu alan Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "*Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı*" olarak düzenlenmiştir.

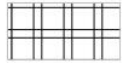
"Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlenen alanda; bölgenin tarımsal üretimini (hayvancılığı) destekleyecek ve tarımsal üretimle entegre olacak şekilde, Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile desteklenmesi/geliştirilmesi öngörülen Tarımsal Organize Bölgeler (TOB) için belirlenmiş kullanım türleri yer alacaktır.

Özetle, planlama alanının üst ölçekli planla tanımlanan TOB niteliğinde bir alan olarak hayata geçmesi öngörülmüş; bu doğrultuda, 14.06.20104 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Geçici 2. maddesi gereği planlama alanının kullanım türü, anılan Yönetmelikteki 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı gösterimlerine uygun olarak "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir. Bu çerçevede, planlama alanında yalnızca tarımsal amaçlı, kirletici unsuru olmayan üretim birimleri ve bunların tamamlayıcısı kullanımlara yer verilecek, tarımsal amacı olmayan üretim tesisleri yapılamayacaktır.

Şekil 8: Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F18 a4 nolu plan değişikliği paftasından kesit)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN "TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI" NDA, KIRKLARELİ İLİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI- PLAN HÜKÜMLERİNİN "3.3.2.14. TARIMSAL ORGANİZE BÖLGE (TOB)" BAŞLIĞI (C) BENDİNDE TANIMLANAN KULLANIM TÜRLERİ YER ALACAKTIR.
- BU ALANLARDA PLAN HÜKÜMLERİNİN "3.3.2.14. TARIMSAL ORGANİZE BÖLGE (TOB)" BAŞLIĞI ALTINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- BU ALANLARDA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- DİĞER HUSUSLARDA, KIRKLARELİ İLİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI- PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.