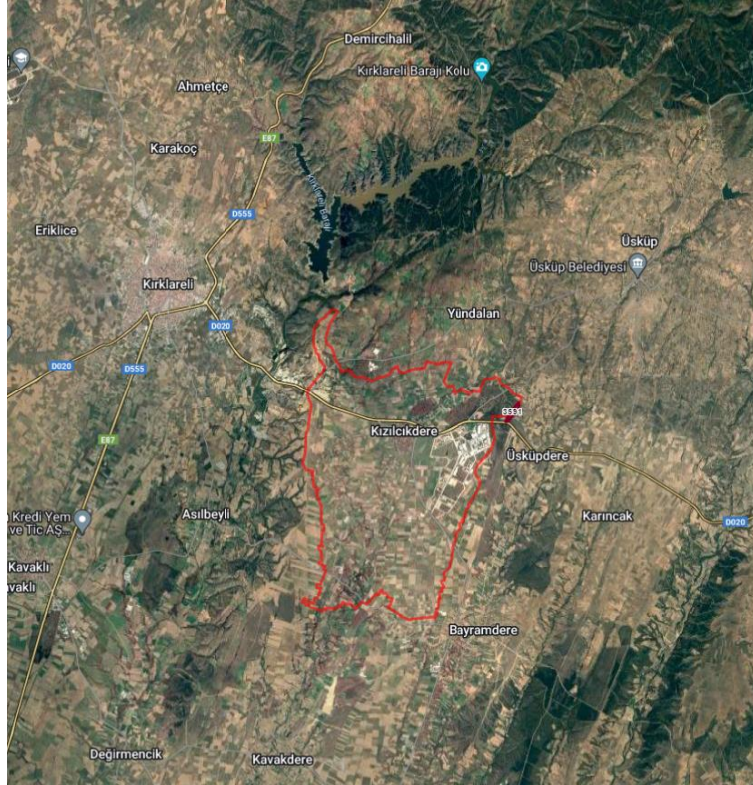


**TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI
1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**(KIRKLARELİ İLİ, MERKEZ İLÇESİ
KIZILCIKDERE KÖYÜ 3591 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZA İLİŞKİN)**



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

2024

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	2
GİRİŞ.....	3
1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. MÜLKİYET DURUMU	5
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	6
3.1. MERİ İMAR PLANLARI	6
4. PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	7
5. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	8

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu.....	4
Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Konumu	5
Şekil 3: 3591 Parsel Sayılı Taşınmazın Öznitelik Bilgileri.....	5
Şekil 4: Planlama Alanının Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP'deki Durumu.....	6
Şekil 5: Planlama Alanı ve Çevresi Meri 1/25.000 Çevre Düzeni Planı.....	7
Şekil 6: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	10

GİRİŞ

1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), bu kanun ile konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi görevlerini yüklenmiştir. TOKİ, ülke genelinde konut ihtiyacının en fazla olduğu alanları belirleyerek "Mahalle Konsepti" yaklaşımı ile sosyal konut üretimi yapmaktadır. İdare, konut ihtiyacının karşılanması amacıyla alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlarla birlikte gerekli hizmet birimlerini ve altyapılarını da tamamlayarak sunmaktadır. Yürürlükteki imar mevzuatında belirlenen standartlara uygun, yatay mimaride, kendine has kimliği olan kaliteli ve nitelikli konutlar-mahalleler inşa etmek İdarenin temel amaçlarındandır. TOKİ, bu tarzda üretimlerle toplumsal dayanışmanın sürdürülebilirliğini esas almakta ve konut üretimini bu doğrultuda sosyal ihtiyaçlara da cevap verecek şekilde gerçekleştirmeyi hedeflemektedir.

Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Kızılcıkdere Köyünde yer alan 67.165,44 m² yüzölçümlü 0 ada 3591 parsel sayılı taşınmaz Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) faaliyetleri doğrultusunda değerlendirilmek üzere 1164 Sayılı Kanun'un Ek-4. Maddesi kapsamında devir alınarak, planlama çalışmalarına başlanmıştır.

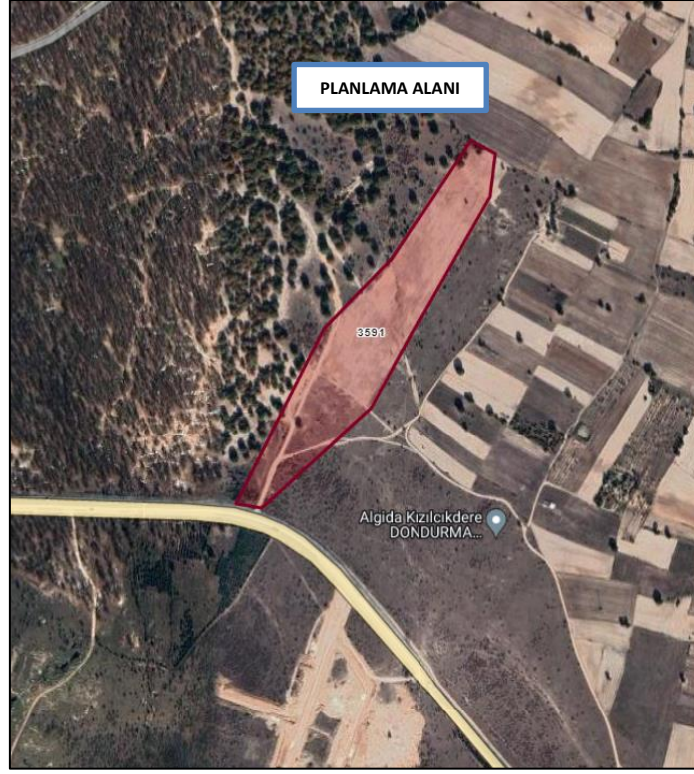
Söz konusu taşınmazın 650 m güneybatısında Kırklareli Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır. OSB'nin kent merkezine uzaklığı yaklaşık 11 km olup bu durum çalışanların ulaşımını zorlaştırmaktadır. OSB'nin kent merkezinden uzak olması nedeniyle bölgenin yakınında konut alanı oluşturulması ihtiyacı doğmuştur. Bu ihtiyacı karşılamaya yönelik yapılan araştırmada; alana erişebilirlik, ana ulaşım yollarına yakınlık, yeterli büyüklükte olması, geometrisinin düzgün olması, üzerinde ekili-dikili tarım faaliyetlerinin olmaması, topoğrafyasının uygun olması gibi koşullar dikkate alınarak OSB'ye 650 m uzaklıktaki 3591 parsel sayılı taşınmazın sosyal konut üretimi için uygun olacağı değerlendirilmiştir.

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Kırklareli ili, Merkez ilçesi Kızılıckdere köyü 3591 parsel sayılı taşınmazı kapsamaktadır.



Şekil 1 Planlama Alanının Konumu



Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Konumu

Planlama alanı D-020 Karayolu Eski İstanbul-Kırklareli-Pınarhisar Yolu bölümüne komşu olup, Avrupa E-87 Yolu D-555 Karayolu'na 10 km mesafede bulunmaktadır.

2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 3591 parsel Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir. Söz konusu parselin büyüklüğü 67.165,44 m² olmakta birlikte planlama alanı sınırı parsel sınırları içerisindeki kısmı kapsamaktadır.

Durumu	Taşınmaz Id	Malik Id	Malik Tipi	Malik	Pay / Payda	Tip	Terkin İşlem	Yevmiye No	Tarih	Tesis İşlem	Yevmiye No	Tarih
Aktif	78116067	3486	TuzelKisi	(SN:3486) T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	1.000 /-1.000	Musterek	-	-	-	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri	32922	27.09.2023

ÖZNETELİK BİLGİLERİ

Taşınmaz Kimlik No: 78116067
İl: KIRKLARELİ
İlçe: MERKEZ
Mahalle: KIZILCIKDERE
Ada / Parsel: 0 / 3591
Tapu Alanı: 67165.44
Nitelik: HAM TOPRAK
TKGM Durumu: Aktif

Şekil 3 3591 Parsel Sayılı Taşınmazın Öznitelik Bilgileri

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

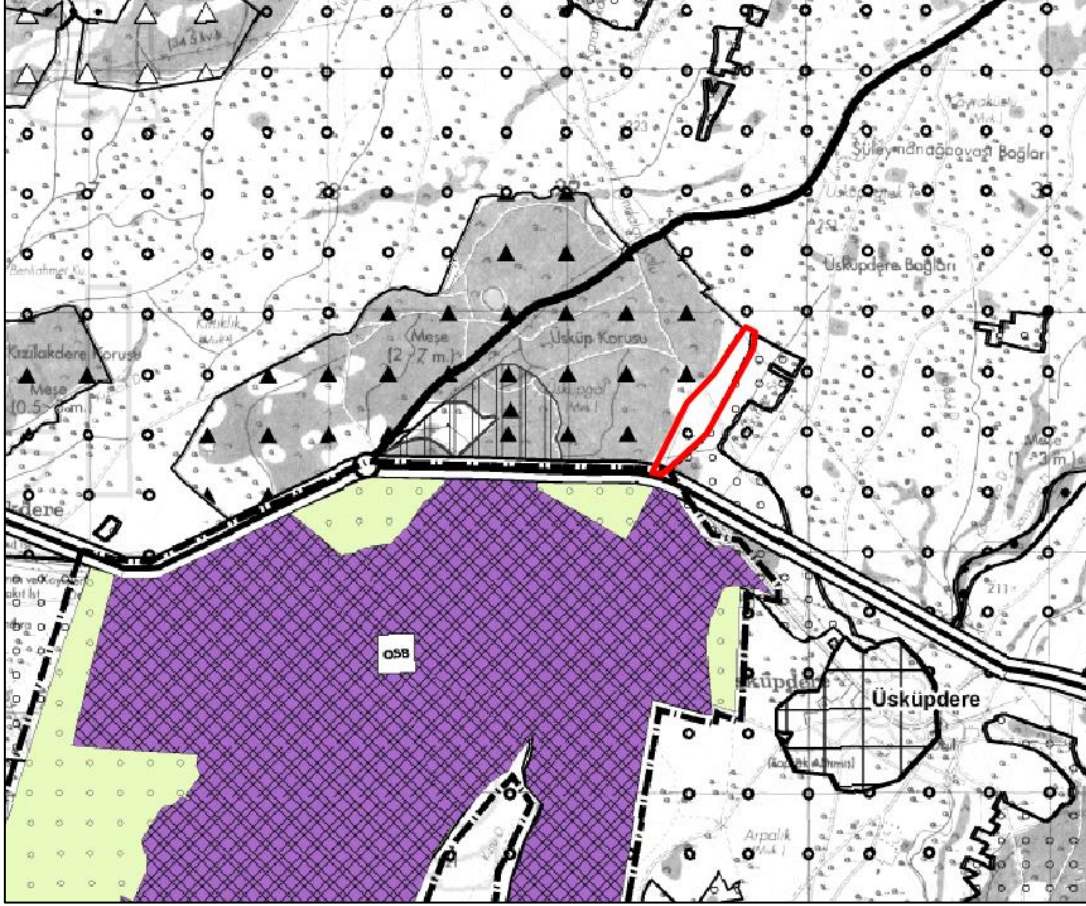
3.1. MERİ İMAR PLANLARI

Plan değişikliğine konu Kırklareli İli, Merkez İlçe, Kızılcıkdere Köyünde yer alan 0 ada 3591 parsel numaralı taşınmaz; 24.08.2009 onay tarihli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda (E 18 plan paftasında) hakim fonksiyon olarak "Orman Alanı"nda kalmaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanının Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP'deki Durumu

22.04.2011 onay tarihli “Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda, "Tarımsal Niteliği Birinci (Mutlak) Öncelikli Korunacak Alan"da kalmakta olup E18-C1 paftasında kalmaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanı ve Çevresi Meri 1/25.000 Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı alt ölçekli imar planları kapsamına incelendiğinde; söz konusu alana ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Planlama çalışmalarında kullanılmak üzere söz konusu alana ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ve söz konusu alana ve yakın çevresine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Onaylı Halihazır Haritalar hazırlanmıştır.

4. PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

Söz konusu proje alanı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 27.02.2024 tarihinde onaylanan "Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Kızılcıkdere Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 6.72 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında “**Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir.

5. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İmar Kanunu'nun Geçici 17.maddesinde;

“Geçici Madde 17- (Ek:29/11/2018-7153/17 md.) Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, 5 yıl içinde üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planına dönüştürülür. Bu süre içinde, bu planlarda revizyon yapılamaz, yapılacak plan değişikliklerinin usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.” hükmü,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin (MPYY) “Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları başlığı altında 4.maddesinde;

*“c) Çevre düzeni planı: Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak **bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen**, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı,”* “tanımı,

Geçici 2.maddesinde;

“GEÇİCİ MADDE 2 – (1) (Değişik:RG-17/5/2017-30069) Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planı plan türüne dönüştürülür. Bu planlarda yapılacak değişikliklerde bu Yönetmeliğin çevre düzeni planları ile ilgili hükümlerine uyulur ve değişikliğin kullanım amacı ve niteliğine göre çevre düzeni planı ile nazım imar planı gösterimlerinden uygun olanı kullanılabilir.” hükmü,

Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon ÇDP'nin “2.10.Genel Hükümler” başlığı altında;

“2.10.43. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresine (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına, Özelleştirme İdaresi Başkanlığına yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.” hükmü ile,

Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli ÇDP'nin “2.61” maddesinde;

“İhtiyaç duyulması halinde, bu planın genel ilke ve politikalarına aykırı olmamak üzere; sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği eğitim, sağlık, spor, turizm, kültürel ve idari kullanımlar ile

PTT, haberleşme santrali, su depoları, trafo yapıları, doğalgaz boru hatları, enerji nakil hatları, kanalizasyon gibi alt yapı tesisleri, güvenlik ve çevre kirliliğinin önlenmesi amacıyla kent veya bölge bütününe yönelik kamu yararı bulunan diğer tesisler ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın mevzuatı kapsamında getirilecek fonksiyonlar yapılabilir. Bu tür yapılar bu Planın revizyonuna gerek olmaksızın ilgili kurum, kuruluş ve Birliğin uygun görüşleri alınması koşuluyla alt ölçekli imar planları ile yapılabilir. Ancak söz konusu tesisler yukarıda belirtilen kamusal amaçlar dışında kullanılamaz.” hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla; ilgili mevzuat hükümleri uyarınca 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları üst ölçekli çevre düzeni planına (mevzuat hükümleri uyarınca 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekte uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanan çevre düzeni planları) veya nazım imar planına (1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte) dönüştürülmesi gerektiğinden; bu işlem gerçekleştirilinceye kadar Kırklareli İli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının, mevzuatı uyarınca plan onama yetkisine sahip idaresince nazım imar planına dönüştürülerek nazım imar planı değişikliği (1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte) olarak onaylanması gerektiği değerlendirildiğinden, bununla birlikte Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli ÇDP'nin “2.61” maddesi uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mevzuatı kapsamında yapılacak iş ve işlemler için 1/25.000 ölçekli ÇDP’ de revizyon yapılmasına gerek duyulmadan alt ölçekli imar planı çalışmaları yürütülebileceğinden dolayı, 1/25.000 ölçekli ÇDP’de herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

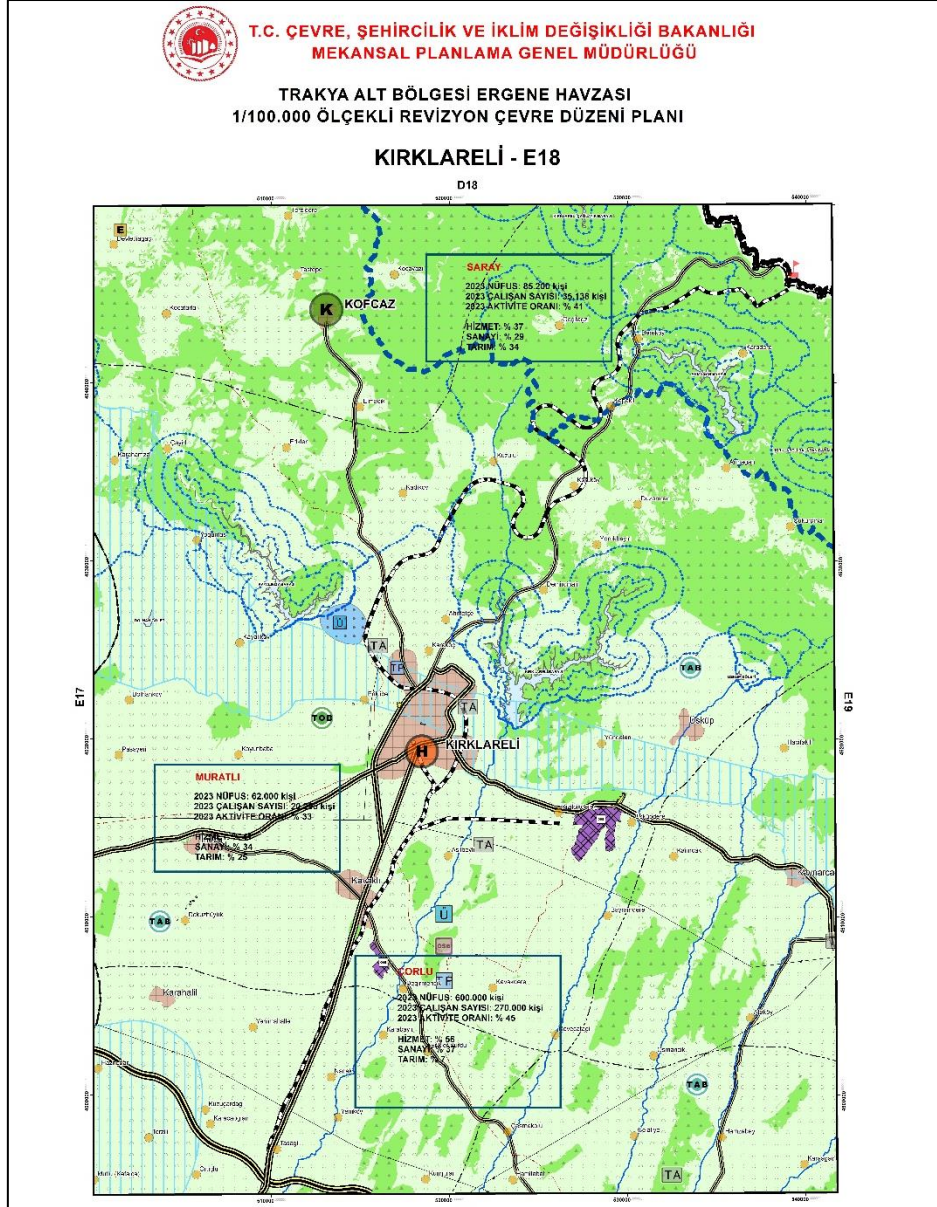
Konuya ilişkin alınan Kırklareli Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.12.2023 tarihli ve E-36067872-230.04.02-12345602 sayılı yazısında yerinde yapılan etüt neticesinde arazinin 2,2260 hektarlık kısmı Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) ve 4,4903 hektarlık kısmı Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KTA) sınıfında olduğu tespit edildiği, söz konusu taşınmazın Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) sınıfına giren yaklaşık 4,4903 hektarlık kısmı için ilgili Bakanlıktan kamu yararı kararının alınması halinde, geriye kalan 2,2260 hektar kısmının Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) sınıfına girdiği tespit edilen taşınmazda tarımsal bütünlüğün bozulmadığı ve alternatif alan bulunmadığı kanaatiyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesi gereğince başvurunun uygun görüşle Tarım ve Orman Bakanlığına sunulmasına oy birliği ile karar verildiğinin belirtildiği,

Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) sınıfına giren 4,4903 hektarlık kısım için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 13.02.2024 tarihli E-34559729-754-579026 sayılı Bakan Onaylı Kamu Yararı Kararı belgesinin alındığı,

Kırklareli Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14338741 sayılı yazısında; Tarım ve Orman Bakanlığının 16.05.2024 tarihli ve E-58125898-230.04.02-14267126 sayılı yazısı ve Bakanlık Makamının 14.05.2024 tarihli ve E-13868952 sayılı Oluru ile, "Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Kızılcıkdere Köyü'nde yer alan 3591 parsel numaralı 6,7163 hektar yüz ölçüme sahip arazi üzerinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan konut alanı amaçlı tarım dışı

kullanım talebi için, talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere, 5403 sayılı Kanun'un 13'üncü maddesi birinci fıkrası (d) bendi gereği uygun görüldüğünün bildirildiği, hususları tespit edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar uyarınca, Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Kızılcıkdere Köyü 0 ada 3591 parseli içeren yaklaşık 6,7 hektar büyüklüğündeki alan, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planında (E-18 nolu Plan Paftasında Plan Değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan) "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmiştir.



TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- KENTSEL GELİŞME ALANI

Plan değişikliği onama sınırı içinde kalan alanda bu planın "2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları" başlığı altında yer alan hükümler geçerli olup diğer hususlarda Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Hükümleri geçerlidir.

Şekil 6 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği