

LÜLEBURGAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞINDAN

Belediye Meclisimizin Mart ayı olağan toplantısı kapsamında alınmış olan 06/03/2025 gün ve 2025/36 sayılı karara ilişkin aşağıda bilgileri yazılmış olan imar planı değişiklikleri; 27.03.2025-28.04.2025 tarihleri arasında Belediyemizin internet sayfasında, yerinde, mahalle muhtarlık binalarında ve askı ilan panosunda 1 ay süre ile asılmış olup, sayın halkımıza ilan olunur.

1 ay süre ile sayın halkımıza ilan olunur.

SAYISI	TALEP EDEN	MAHALLE	ADA	PARSEL	KONU	KARAR NOSU	KARAR ÖZETİ
174244	Danone Tikveşli Grda ve İçecek San.	Cumhuriyet	1846	86	İmar Planı Değişikliği	2025/36	KABUL

Karar Tarihi	Karar No.	Kararın Konusu
06.03.2025	2025/36	Plan Değişikliğine İlişkin İtirazın Değerlendirilmesi (1846 Ada 86 Parsel)
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat		Belediye Başkan Vekili Kemal PEKTAŞ, Aza Aytül ÇİLOĞLU, Veli ÖNER, Derya AKTAN, Görkem ŞİŞKO, Tamer ERMUT, Fikri ŞENTÜRK, Gönül ÇELİK, İsmet KARABAYIR, Ahmet Eren GÜRTEKİN, Ayça CEBELLİ, Recep AY, Atakan KOZAR, Halis KUTLU, Metin ÖZKAN, Eytül ÇOĞU, Başak ÖZKUL, Nurgül ERBAŞ, İsa AKBIYIK, Münevver BILGEN, Namigar Esra AKKUŞ, Cafer YILDIZ, Sedat KUM, Ersan İNAN

BELEDİYE MECLİSİNİN 2025 DÖNEMİ MART AYI TOPLANTISI İKİNCİ BİRLEŞİM BİRİNCİ OTURUMUNA AİT MECLİS KARARIDIR.

Belediye Meclisi 5393 Sayılı Yasanın 20. maddesine istinaden, Mart 2025 ayı mutad toplantılarının ikinci birleşimi için, 06.03.2025 Perşembe günü, saat: 13.00'de, gündemde yazılı konuları görüşmek üzere, Belediye Başkan Vekili Kemal PEKTAŞ' ın başkanlığında, yukarıda adları yazılı üyelerin iştiraki ile Sokullu Külliyesi Hamamı Meclis Salonunda toplandı.

Gündemin altıncı maddesinde, İmar Komisyonuna havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 24.02.2025 tarih 174244 sayılı Plan Değişikliğine İlişkin İtirazın Değerlendirilmesi (1846 Ada 86 Parsel) ile ilgili hususun, komisyon raporunun, Meclise sunulması ile yapılan görüşmenin sonucunda;

Danone Tikveşli Gıda ve İçecek Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından plan askı süresi içerisinde Kurumumuza yapılan başvuruda, İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi 1846 ada 86 parsel numaralı taşınmaz ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin alınan 09.01.2025 tarih ve 2025/16 sayılı Meclis Kararına itiraz edilmektedir.

1846 ada 86 parsel numaralı taşınmaz ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; 09.01.2025 tarih ve 2025/16 sayılı Meclis Kararı ile "Yapı blokları arasında minimum çekme mesafesi uygulanır." hükmünün kaldırılmasına yönelik plan notu değişikliği uygun bulunmamış olup; yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 25 metre, "Askeri Alan" ile komşu olan sınırdan 10 metre, diğer alanlardan 3'er metre olacak şekilde ve "Yoldan giriş ve çıkışlar vaziyet planında gösterilecektir." hükmünün plan notlarına eklenmesi kaydıyla, 1846 ada 86 nolu parselin yaklaşık 3.801 m2 büyüklüğündeki kısmında "Sanayi Alanı" olan kullanım kararının "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan paftaları ve plan notlarının 3194 sayılı İmar Kanununun 8(b) maddesi gereği değiştirilerek onaylanmasının uygun olacağı" yönünde karar alınmıştır.

Söz konusu plan değişikliği 24.01.2025 tarihi itibarıyla 1 aylık süre ile yasal askıya çıkarılmış ve askı süresi içerisinde Kurumumuza yapılan başvuruda, onaylanan plan değişikliği ile 1846 ada 86 nolu parsel üzerinde yapılması planlanan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanının (Güneş Enerji Santrali) yaklaşık yüzde 40



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

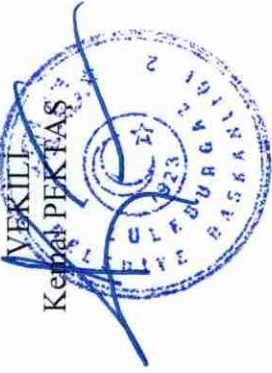
oranda azaldığı ve tesis için hesaplanan enerji üretimi ihtiyacı için yeterli olmayacağından bahisle öneri plan notu değişikliği talep edilmektedir.

Yapılan değerlendirme neticesinde itiraz dilekçesi ile talep edilen;

“*Yapı blokları arasında minimum çekme mesafesi uygulanır.*” hükmünün kaldırılmasına yönelik plan notu değişikliği uygun bulunmamış olup; itirazın reddine.

“*Askeriye ile sınır olan komşu parselden 10 metre, taşıt yolundan 5 metre, Süt ve Süt Ürünleri Endüstri Alanından 3 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanacaktır. Karayollarının kamulaştırma yaparak yol genişletmesine gerek duyulması halinde, sökülebilir taşınabilir çelik kaide ile güneş panellerinin Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanından ön görülen yeni yapılaşma mesafesine göre taşınması zorunludur.*” şeklindeki plan notu değişikliği ise plan hükmüne uygun olacak şekilde olası yol genişlemesi durumunda İdareimizden hiçbir ad altında bedel talebinde bulunulmaması şartıyla uygun bulunmuş olup; itirazın kabulüne karar verilmiş ve 1846 ada 86 nolu parselin yaklaşık 3.801 m2 büyüklüğündeki kısmında “Sanayi Alanı” olan kullanım kararının “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)” olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 3194 sayılı İmar Kanununun 8(b) maddesi gereği onaylanmasının uygun olacağı hususu, Meclisçe mevcudun oybirliği ile kabul edildi.

BELEDİYE BAŞKAN



VEKİLİ

Kemal PEKTAŞ

KATİP

Ayça CEBELLİ

KATİP

Eyüp DOĞU

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İlçe:Lüleburgaz Mahalle:Cumhuriyet
Kadastral Pafta:31L-III-b
İmar Paftası:F18-b-08-a
Ada:1846
Parsel:86



ÖLÇEK:1/5000

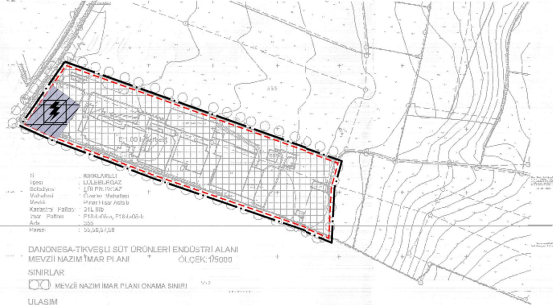
GÖSTERİM SINIRLAR

 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

 MÜLKİYET SINIRI

-ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

 ENERJİ ÜRETİM ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-(GES))



1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI:

Genel Hükümler

1. Plan: plan açıklama raporu ve plan notları ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Bölgede yapılacak tüm yapılarda Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliğe uyulacaktır.
3. 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planına ve Plan Hükümlerine uyulacaktır.
4. Uygulama aşamasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen hususlara uyulacaktır.
5. Bu alanda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, yönetmelikleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

1. Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
2. Plan, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
3. Nazım İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı 1846 ada 86 parselinin tamamını kapsamaktadır.
4. Açıklanmayan hususlarda Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Notları ile mer'î mevzuat hükümleri geçerlidir.



İL MHALLE
Belediye Başkanı

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İlçe:Lüleburgaz Mahalle:Cumhuriyet
Kadastral Pafta:31L-III-b
İmar Paftası:F18-b-08-a-3-c
Ada:1846
Parsel:86

GÖSTERİM

- SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- FONKSİYON AYRIM SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

- ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA
DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-GES)

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI:

Genel Hükümler

- Plan, plan açıklama raporu ve plan notları ile ayrılmaz bir bütündür.
- Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi kapsamında en yakın Mülki İdare Amirliğine veya müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise 644/648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilecektir.
- Alet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygulanacaktır.
- İmar planına esas alınmış tüm kurum / kuruluş görüşlerine uygulanacaktır.
- Planlama Alanında;
 - 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Azar Kullanım Kanunu
 - 251 Sayılı Lağım Meccrası İnşası Mürümün Olmaması İçin Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,
 - 28257 sayılı Yer Altı Sularının Kirlenme ve Bozulmaya Karşı Korunması Yönetmelik,
 - İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik,
 - Sulaık Alanlarını Korunması Hakkında Yönetmelik,
 - 25709 sayılı Biyosidal Ürünlerin Kullanım Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik,
 - 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - Elektrik Kuvveti Akım Tesisleri Hakkında Yönetmelik,
 - 27344 Sayılı Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
 - Deprem Bölgesinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,
 - Kat Atıklarının Kontrol Yönetmeliği çerçevesinde Kat Atıklarının Çevre ve Toplum Sağlığına zarar vermeyecek şekilde muhafaza ve atılması gerekmektedir.
 - Koku Oluşturucu Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik doğrultusunda giderilmesi, gerekli her türlü tedbirlerin ve önlemlerin alınması gerekmektedir.
 - Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uygulanacaktır.

Özel Hükümler

- Plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı ve plan hükümlerine uygulanacaktır.
- Plan Değişikliği Onama Sınırı, 1846 ada 86 parselin tamamını kapsamaktadır.
- Güneş Enerji Santraline ait sistem bağlantı analizine ilişkin ilgili kurumun onayı alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.
- Plan kapsamında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi" alanında park halinde bulunan araçların üstünü sundurma şeklinde koruma görevi gören çelik konstrüksiyon üzerine güneş enerji panelleri, panel gövdeleri, kontrol ünitesi, trafo vb. santrale hizmet veren tesisler yerleştirilir.
- Planda belirlenen "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi" Güneş Enerji Santral (GES) Alanı, Sanayi Alanı (Süt ve Süt Ürünleri Endüstri Alanı) üretim tesisinden ifraz edilerek ayrılmayacaktır.
- Çevre, Sehirlik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 13.09.2024 tarih ve E-10376273 sayılı yazısında belirttiği gibi "Güneş panellerinin; temel ve kaldesi ile taşıyıcı ayakların zemine birleştiği alanın taban alanına ve emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği, temel ve kaldesi ile taşıyıcı ayakların haricindeki kısımların ise 930 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği..." hükmüne uygun olarak hazırlanan vaziyet planı ilgili belediyesine onaylatılıp uygulama öyle yapılacaktır.
- Aşkeriye ile sınır olan komşu parselden 10 metre, taşıt yolundan 5 metre, Süt ve Süt Ürünleri Endüstri Tesisi Alanından 3 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanacaktır. Gerek duyulması halinde Süt ve Süt Ürünleri Endüstri Tesisi Alanı ile "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi" Güneş Enerji Santral (GES) Alanı arasındaki yapı yaklaşma mesafesi değişik yapılması ilgili belediyesinin yetkisindedir.
- "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi" Güneş Enerji Santral (GES) Alanı yapılaşma koşulları E-1.00, Yencok güneş panelleri için teknolojinin getirdiği yükseklik, diğer yapılar için 6.50 metre.
- Uygulama parselin zemineki sayısal aplikasyonuna göre yapılacaktır.
- Açıklanmayan hususlarda Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları ile mer'i mevzuat hükümleri geçerlidir.

- 09.01.2025 tarih ve 2025/16 sayılı Meclis Kararı gereği "Yoldan giriş ve çıkışlar vaziyet planında gösterilecektir." hükmü plan notlarına eklenmiştir.

- 06.03.2025 tarih ve 2025/36 sayılı Meclis Kararı ile "Askeriye ile sınır olan komşu parselden 10 metre, taşıt yolundan 5 metre, Süt ve Süt Ürünleri Endüstri Alanından 3 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanacaktır. Karayollarının kamulaştırma yaparak yol genişletmesine gerek duyulması halinde, sökülebilir taşıyıcı çelik kaide ile güneş panellerinin Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanından ön görülen yeni yapılaşma mesafesine göre tasınması zorunludur." hükmü plan notlarına eklenmiştir.

İli : KIRKLARELİ
İlçesi : LÜLEBURGAZ
Belediyesi : LÜLEBURGAZ
Mahallesi : Özerler Mahallesi
Mevkii : Pınar Hisar Asfaltı
Kadastral Paftası : 31L-IIIb
İmar Paftası : F18-b-08-a-3-c, F18-b-08-b-4-d
Ada : 355
Parsel : 78

DANONESA-TIKVEŞLİ SÜT ÜRÜNLERİ ENDÜSTRİ ALANI
MEVZİİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ve İLAVE MEVZİİ İMAR PLANI
ÖLÇEK:1/1000

SINIRLAR

MEVZİİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
Kadastral Pafta: 31L-III-b
İmar Paftası: F18-b-08-a-3-c, F18-b-08-b-4-d
Ada: 355
Parsel: 78

İLAVE MEVZİİ İMAR PLANI ONAMA SINIRI
Kadastral Pafta: 31L-III-b, 30M-IV-a
İmar Paftası: F18-b-08-a-3-c, F18-b-08-b-4-d
F18-b-08-b-4-c, F18-b-08-c-1-b
Ada: 355
Parsel: 23, 24, 25, 26, 27 ve 31

MÜLKİYET SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

SANAYİ ALANLARI E: 1.00, h: Serbest

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM
ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK TARIM ALANLARI (T.N.K.T.A.)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARKLAR, DİNLENME ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

KORUNAN CEPHE	DÜZELTİLEN CEPHE	ÖNERİLEN CEPHE
14.50	14.50	14.50
7.50	7.50	7.50

SU - KANALİZASYON ve ÇÖP

ARITMA TESİSLERİ ALANI E: 2.00 h: Serbest

UYGULAMA ŞARTLARI

- Max. bina yüksekliği teknolojinin gerektirdiği yükseklik olacaktır.
- Yapılarda deprem yönetmeliğine uygulanacaktır.
- Çöpçukuru "Yönetmelik" ne uygulanacak ve çöpçukuru ihtiyacı parsel içinde çözülecektir.
- İmar yasaının 23. maddesine uygulanacaktır. 1993 sayılı İmza Hükümleri Yasa ile 26.10.1983 gün ve 18203 sayılı resmi gazetedeki yayımlanan Gayrisihhi Müesseseler Yönetmeliğine uygulanacaktır.
- KANALİZASYON:
 - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 - E: 1.00, h: Serbest
- Cekme mesafeleri içinde bulunmak kaydı ile bina cephe ve bina derinlik şartı aranmaz.
- Yapı Yüksekliği Mesafesi, Sağlık Korunma Bandı olarak kullanılacaktır.
- Yapılar oturdurulan zemin ortalamasından kot. alacaktır.
9. Yapı oturdurulan zemin ortalamasından kot. alacaktır.
10. Nizamiye beşiği kalınlığı fosforitli kuyu, trafo yapı yaklaşma mesafesi olarak alınacaktır.
11. Emmale tabii değildir. Üretim tesisi veya içinde bulunan tesisler için "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi" alanı ile "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi" alanı arasında minimum çekme mesafesi uygulanacaktır.
12. Kanu kullanımına tahsisli Sosyal Altyapı Alanları kamu kelime bedelsiz terk edilmeden, inşaat ruhsatı verilmaz.
13. Çevre sorunları ile ilgili olarak, kamu kuruluşlarının talep ettiği her türlü önlem alınacaktır.
14. İlave arıtma tesisi alanı olarak planlanan alanda, sadece Arıtma Tesisi ve müstahkem yapılabilir. Bu alanda istenilen veya üretim yapılan yapılar inşaat edilmez.
15. Alanın esaslı değişikliği, üretim tesisi veya içinde bulunan tesisler için arazideki 50, 50 ve 26 parseller boyunca keşif teki örgütsüz paralel, h: 2.50 m. yüksekliğinde beton duvar inşaat edilmesi zorunludur.
16. İlave İmar Planı kapsamına alınan 23, 24, 25, 26, 27 ve 31 nolu parsellerin 930 kadar alanı Akademi Güvenlik Bölgesi sınırları dışındaki şekilde terk planlanmıştır.
17. T.N.K.T.A. (Tarımsal Niteliği Korunacak Tarım Alanları) Kırklareli Tarım İl Müdürlüğü'nün 30.05.2005 tarih, 2928 sayılı ve "İlave İmar Planı Görüşü" konulu yazılı uyarınca 23, 24, 25, 26, 27 ve 31 nolu parsellerin tamamının "Tarım Day Amaçlı Kullanım Alanı" olarak, gözetimü dışı Akademi Görüşü esas alınmıştır.
14. Belirlenmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

- 06.03.2025 tarih ve 2025/36 sayılı Meclis Kararı ile "Yapı, blokları arasında minimum çekme mesafesi uygulanır" hükmünün kaldırılmasına yönelik plan notu değişikliği uygun bulunmamıştır.

ÖLÇEK:1/1000