

T.C.  
KIRKLARELİ İLİ CRA DA RES  
2025/233 TLMT.

**TA İNMAZIN ELEKTRONİK SATI ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA LANI**

Satılmasına karar verilen ta inmazın cinsi, niteliği, bulunduğu yer, kıymeti ve önemli özellikleri:

**Ta inmazın Özellikleri:** Ta inmaz, Kırklareli ili, Merkez İlçesi, Arman Köyü, Küçükova Mevkii 101 ada 205 parselde kayıtlı tarla vasıflı ta inmazdır. Ta inmaz teknik bilirkiilerce kıymet takdiri yapılmı olup, dosyamıza sunulan rapor neticesinde, ta inmazın tarımsal vasıflı olduğu, ta inmazın köy yerleik alanı sınırlarında kaldığı belirtilmiştir. Kırklareli İl Genel Meclisinin 08.04.2011 tarih ve 72 sayılı kararı ve Kırklareli Belediye Meclisinin 18.04.2011 tarih ve 81 sayılı kararı ile kabul edilen 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı'nın 3.1.2.2 Tarımsal Nitelikli İl. Derece Öncelikli Korunacak Alanlar baskılı hükmünün (f) bendi ve 3.1.2.3 Tarımsal Nitelikli Sınırlı Alanlar baskılı plan hükmünün (g) bendince; "Bu alanlarda yapılacak bahçe, çiftlik evleri gibi yapılar için imar planı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu gereğince söz konusu ta inmazların, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından arazi sınıfının belirlenmesi ve uygun görüş verilmesi durumunda belirtilen yapılanma koşulları geçerlidir. Maksimum inaat alanı katsayısı (emsal) : 0.05 Maksimum inaat alanı 250 m<sup>2</sup> Maksimum yükseklik (h) 16.50 m (2 kat)'tır. Çekme mesafesi : Yoldan en az 5 metre komşu parselden en az 3 metredir. 1/25000 Ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planının Tarım Alanları baskılı 3.1.2 sayılı hükümlerine göre, tarımsal amaçlı yapılar için; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi kullanım kanunu gereğince söz konusu ta inmazların İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından arazi sınıfının belirlenmesi ve uygun görüş verilmesi durumunda a) idaki koşulları geçerlidir. Tarımsal Nitelikli Öncelikli korunacak alanlarda yer alacak tarımsal amaçlı yapılarda; Maksimum Kat alanı katsayısı (Emsal) : 0.08 Ana faaliyetin yapıldığı bina h maks. — : Teknolojinin gerektirdiği yükseklik dari bina, lojman, depo vb. h maks. — : 7.5 metre (2 kat) Çekme mesafesi "Yoldan en az 5 metre, komşu parsellerden en az 3 metredir. Tarımsal Nitelikli İl.Öncelikli Korunacak alanlarda yer alacak tarımsal amaçlı yapılarda; Maksimum Kat alanı katsayısı (Emsal) : 0.10 Ana faaliyetin yapıldığı bina h maks. — : Teknolojinin gerektirdiği yükseklik dari bina, lojman, depo vb. h maks. — : 7.5 metre (2 kat) Çekme mesafesi Yoldan en az 5 metre, komşu parsellerden en az 3 metredir. sınırlı Alanlarda yer alacak tarımsal amaçlı yapılarda; Maksimum Kat alanı katsayısı (Emsal) : 0.20 Ana faaliyetin yapıldığı bina h maks. — : Teknolojinin gerektirdiği yükseklik dari bina, lojman, depo vb. h maks. — : 7.5 metre (2 kat) Depo h maks. 9.5 metre (2 kat) Çekme mesafesi Yoldan en az 5 metre, komşu parsellerden en az 3 metredir. 1/25000 Ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı'nın ilgili hükümleri gereğince tarım alanları üzerinde emsale dâhil kapalı alanı 1000 m<sup>2</sup>'yi aşan tarımsal amaçlı yapılar için alt ölçekli imar planlarının yapılması gerekmektedir. mara esas bir yola cephesi bulunmayan ve/veya mahkeme kanalıyla yol geçit hakkı elde edilmemiş parseller üzerinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve 1/25000 ölçekli Kırklareli İl çevre düzeni planı hükümleri gereğince inaat uygulama yapılamamaktadır. Yukarıda bahsedilen hususlar uyularak, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelikleri ve 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre düzeni planı doğrultusunda idarelerimizden inaat ruhsatı alınmasını müteakip söz konusu ta inmaza yapı kullanma izin belgesi verilebilir. Ta inmaza gidilerek yerinde ve daha sonra dosya üzerinde yaptığımız incelemeler sonucunda; Kırklareli ili, Merkez İlçesi, Arman Köyü, Küçükova mevkii, 101 ada 205 parsel numaralı Tarla vasıflı ta inmazın kuru tarım arazisi olduğu görüldü. Ta inmaz yaklaşık 96 0-2 eimli bir yapıya sahiptir. Ta inmazın bulunduğu Arman Köyü Kırklareli il merkezine 28 km. mesafededir. Ta inmaz komşu uçuşu yaklaşık Arman Köyü köy yerleik alanı sınırına 2500 m. ve köy merkezine 3000 m. Mesafededir. Ta inmaz, toprak yapısı itibarıyla Alüvyial Büyük Toprak Grubunda, killi kumlu bünyede toprak özelliklerini yansıtmaktadır. Toprak derin ve organik madde içeriği iyi düzeydedir. Bu özellikleri nedeniyle verim potansiyeli iyi, tarımsal üretimi engelleyici durum gözlenmemiştir. Bu nedenle ta inmazın 1. Sınıf tarım arazisi olarak değerlendirilmesinin gerektiği sonucuna varılmıştır. Ta inmaza ulaşım kolaydır, nakliye ve pazarlama yönünden herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Bölgenin ekonomik yönden gelişimi olması, tarımsal faaliyetin yanında sanayilemenin bölgede etkin olması arazi rantını yükseltmektedir. Ta inmazın Yerleim merkezlerine yakınlığı, Tekirdağ, Edirne, İstanbul gibi şehirlere yakın mesafede bulunması, yakın mesafede bulunan Edirne ve Kırklareli'de mevcut gümrük kapılarının ithalat ve ihracatta avantaj sağlaması objektif değer artırımının belirlenmesinde dikkate alınmıştır.

**Yüzölçümü :** 995,42 m<sup>2</sup> **Arsa Payı :** Tam **Kıymeti :** 341.966,59 TL **KDV Oranı :** % 10

**Kayıtdaki Durumlar:** Tapu kaydında olduğu gibidir

Artırma Bilgileri	
1. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 31/03/2026 - 13:55 ----- Biti Tarih ve Saati : 07/04/2026 - 13:55
2. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 23/04/2026 - 13:55 ----- Biti Tarih ve Saati : 30/04/2026 - 13:55



Satı artları:

1- Birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralı nda açık arttırma suretiyle Elektronik Satı Portalı'nda ([esatis.uyap.gov.tr](http://esatis.uyap.gov.tr)) yapılacaktır. Bu arttırmada Elektronik Satı Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satı isteyen alaca ına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve payla tırma masraflarını geçmesi artı ile ihale olunur.

2- Arttırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutardaki nakit teminatın en geç arttırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satı ı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satı Portalı üzerinden yatırılması, gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, arttırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç arttırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai bitimine kadar satı a konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satı ı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı olu turuldu u takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

3- Temsilci vasıtasıyla arttırmaya katılacak ki ilerın, temsilcileriyle birlikte en geç arttırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai saati bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat etmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran temsilcinin icra dairesine müracaatları yeterli olup bu ekinde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

4- Hisseli satı ın mümkün oldu u hâllerde açık arttırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen mü terek alıcıların, en geç arttırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve arttırmada adlarına pey sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran hissedarın veya temsilcinin icra dairesine müracaatları yeterli olup bu ekinde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satı talep ederek arttırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklı ın satı suretiyle giderilmesinde arttırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç arttırma süresinin sona ermesinden önceki i günü mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı kar ıladı ı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alaca ın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6-Varfa ipotek sahibi alacaklılar ile di er ilgililerin ta nınmaz üzerindeki haklarını, hususiyile faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on be gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satı bedelinin payla masından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- hale alıcısının, satı bedelinin tamamını ihalenin gerçekleşti ine ili kin tutana ın Elektronik Satı Portalı'nda ilan edildi i tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerekmektedir.

8- hale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satı masraflarından dü ülmek üzere alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödenecektir.

9- Aşgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamaması veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildi i hallerde, ikinci arttırma ilk açık arttırmadaki artlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satı a katılanlar bütün ekleriyle birlikte artnameyi görmü ve içeri ini kabul etmi sayılırlar.

11- Malın tescil ve teslim i lemleri ihalenin kesinle mesi üzerine yapılacaktır.

12- KDV, damga vergisi, tapu harcı (binde 20) ve teslim masrafları alıcıya aittir. Borçluya ait tapu harcı (binde 20) ise satı bedelinden iade edilmek kaydıyla alıcı tarafından ödenir. Birikmi vergiler satı bedelinden ödenir. ( *cra ve flâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.*)

12/02/2026

Seyit DE ERL

cra Müdür Yardımcısı

116704

( **K m.114 ve m.126**)

(\*) **lgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.**

