

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
ORTA MAHALLESİ,
262 ADA 146 VE 178 PARSELLER VE BİR KISIM YOL
ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2024

İçindekiler Tablosu

1. GENEL ÖZELLİKLER.....	3
1.1. KONUM.....	3
1.2. ULAŞIM.....	5
1.3. MÜLKİYET DURUMU	6
1.4. DEPREMSELLİK.....	7
2. MERİ PLAN KARARLARI.....	8
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	10
2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	12

Şekiller

Şekil 1: Kırklareli İli İlçe Haritası	3
Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü	4
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü	4
Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	5
Şekil 5: Kadastral Durum	6
Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu.....	7
Şekil 6:Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu	7
Şekil 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 8: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Şekil 9: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı.....	10
Şekil 10: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	11
Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	14

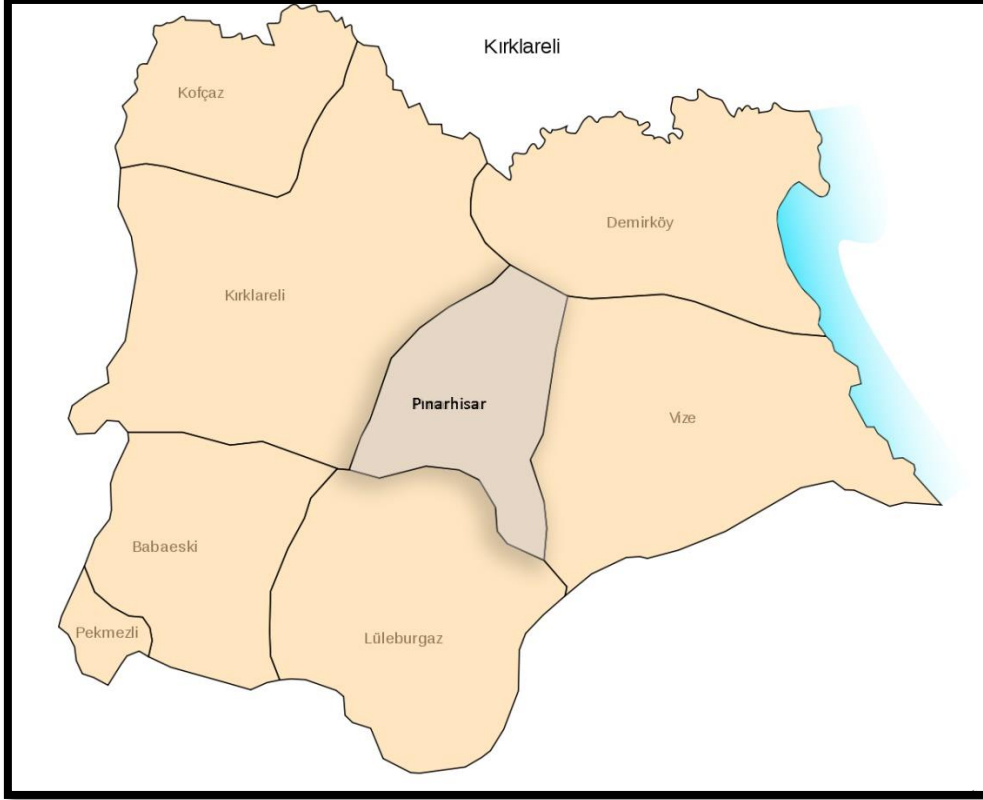
Tablolar

Tablo 1: Mülkiyet Durumu	6
Tablo 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUIP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UIP Değişikliği Alan Dağılımı	13

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi, 262 ada 146 ve 178 parsellerin bir kısmı ile yol alanında yer almaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 1664.68 m²'dir.



Şekil 1: Kırklareli İli İlçe Haritası

Pınarhisar; toplam 581 km² yüz ölçümüne sahip, merkezde 4 mahalle ve 17.738 nüfuslu bir ilçedir. Kırklareli'ne bağlı bir bucak iken 1911 yılında ilçe olmuş ancak 1915 tarihinde tekrar bucak haline getirilmiş, 01.03.1953 tarihinde yeniden İlçe statüsüne kavuşmuştur.

Pınarhisar, eski İstanbul yolu üzerinde, Lüleburgaz-Kırklareli yol kavşağındadır. İlçenin kuzey kesimleri 500-600 metreyi bulan tepeler ve kayalıklarla şekillenmiştir. İlçenin kuzeyinde yer alan bölümü ormanlarla kaplıdır. Doğusunda Vize İlçesi, batısında il merkezi, güneyinde Lüleburgaz İlçesi, Kuzeyinde ise Demirköy İlçesi bulunmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Orta mahallesi; kuzeyde Beylik, batıda Dere mahallesi ile komşudur.



Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü



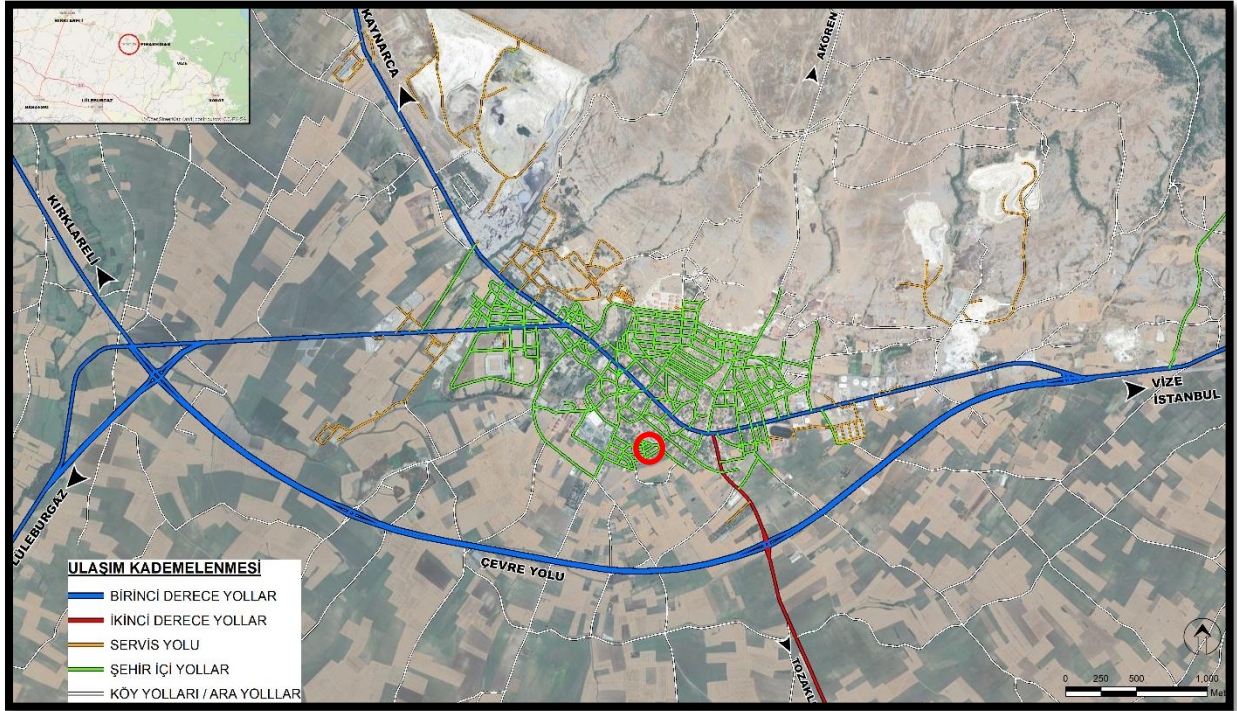
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

1.2. ULAŞIM

Pınarhisar, Kırklareli il merkezinin güneydoğusunda, Vize ilçesinin kuzeybatısında yer almaktadır. Pınarhisar, konumu itibariyle çevresindeki şehirlere fazla uzak değildir. Kırklareli'ne 16, Vize'ye 23, Lüleburgaz'a 35 ve Demirköy'e 40 km mesafededir. İstanbul'a olan uzaklığı ise 180 km'dir.

Plan değişikliğine konu alan Şekil 4'de belirtilmiştir. Planlama alanı, Kırklareli iline 16 km, Pınarhisar İlçe merkezine 0.5 km mesafededir. Planlama alanının çevresinden geçen ana akslar şekilde belirtilmiştir.

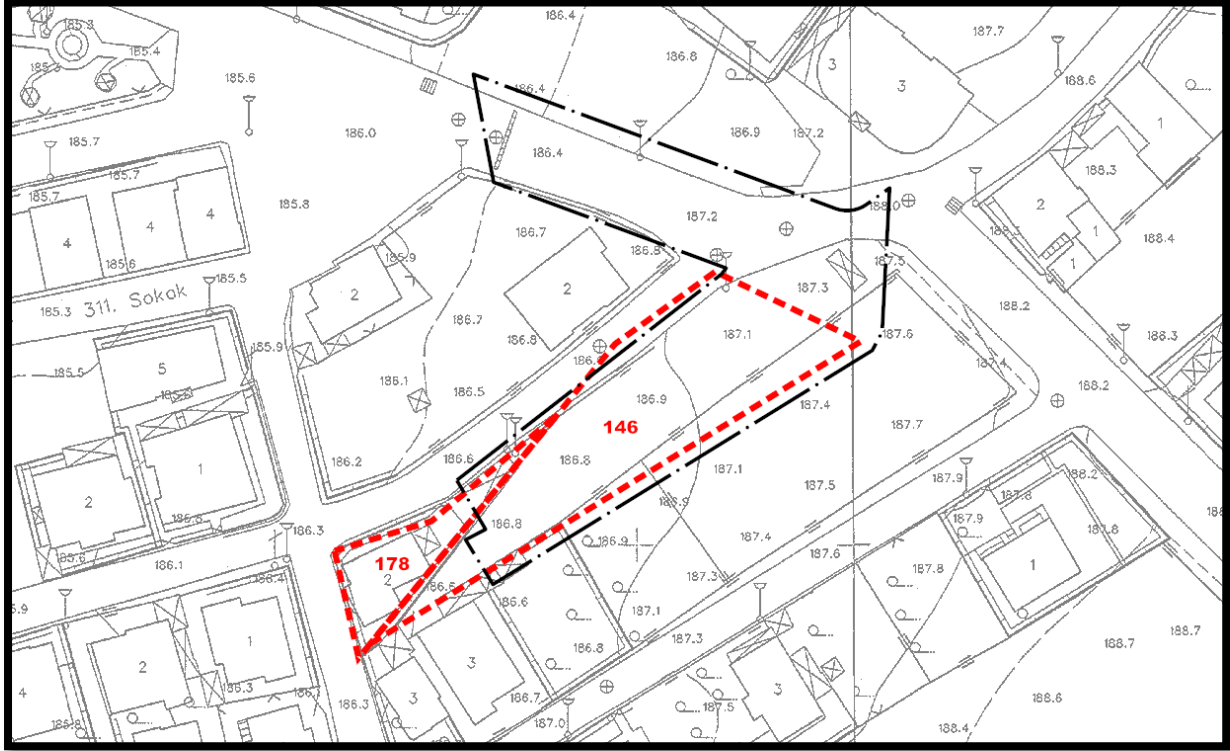
İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeni ile ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılmıştır. Yapım çalışmaları tamamlanıp ulaşıma açılan yol; Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar ilçeleri ile TEM ve Kuzey Marmara otoyolu bağlantısını daha hızlı ve güvenli bir şekilde sağlanmasına katkı sunmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi, 262 ada 146 ve 178 parsellerin bir kısmında yer alan plan değişikliğine konu parsellerin mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



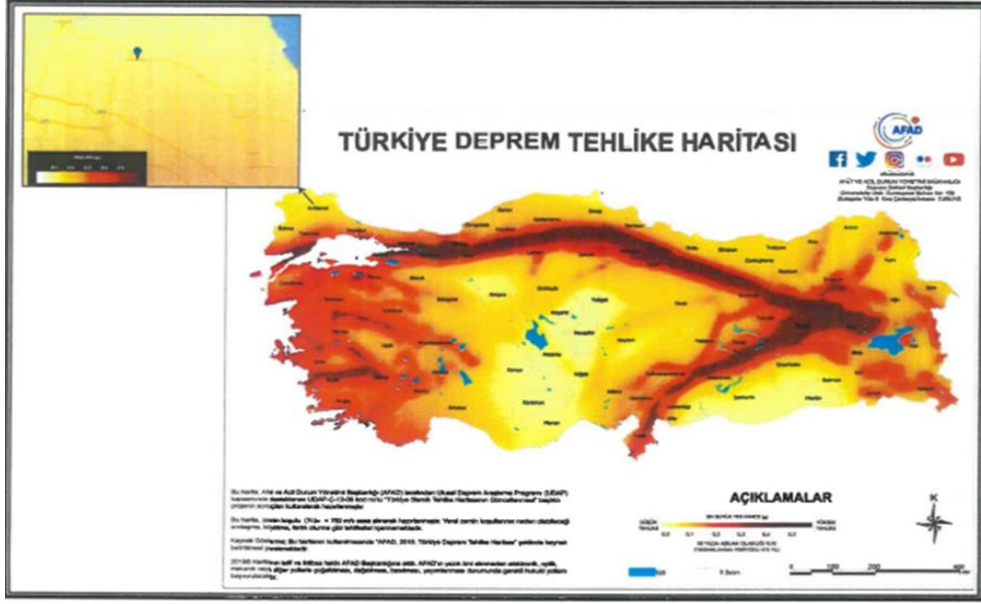
Şekil 5: Kadastral Durum

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

ADA	PARSEL	MÜLKİYET	ALAN(m ²)
262	146	MALİYE HAZİNESİ (Sağlık Bakanlığı)	1080.67
262	178	ŞAHİS	244.82

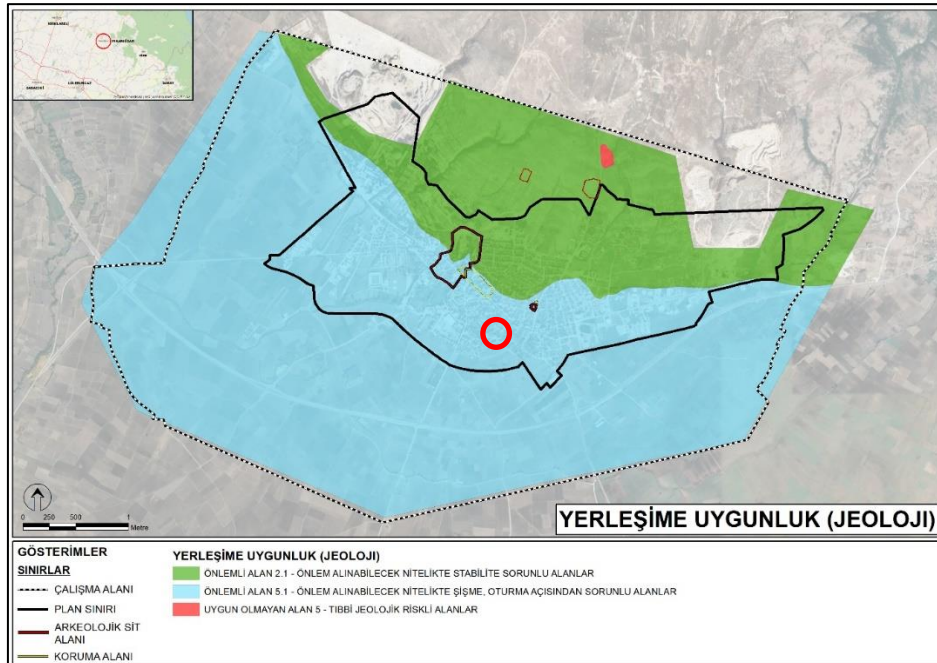
1.4. DEPREMSELLİK

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi'nin jeolojik durumu incelendiğinde Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre saha düşük tehlikeli alanda yer almaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu

Planlama alanında 2021 tarih onaylı Pınarhisar (Kırklareli) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Bu rapora göre planlama sahası “Önlemlenilen Alan 5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” içerisinde kalmaktadır. Uygulama aşamasında imar planına esas jeolojik etüt raporu ile parsel ölçeğinde yapılacak zemin etüt çalışması sonuçlarına uyulacaktır.

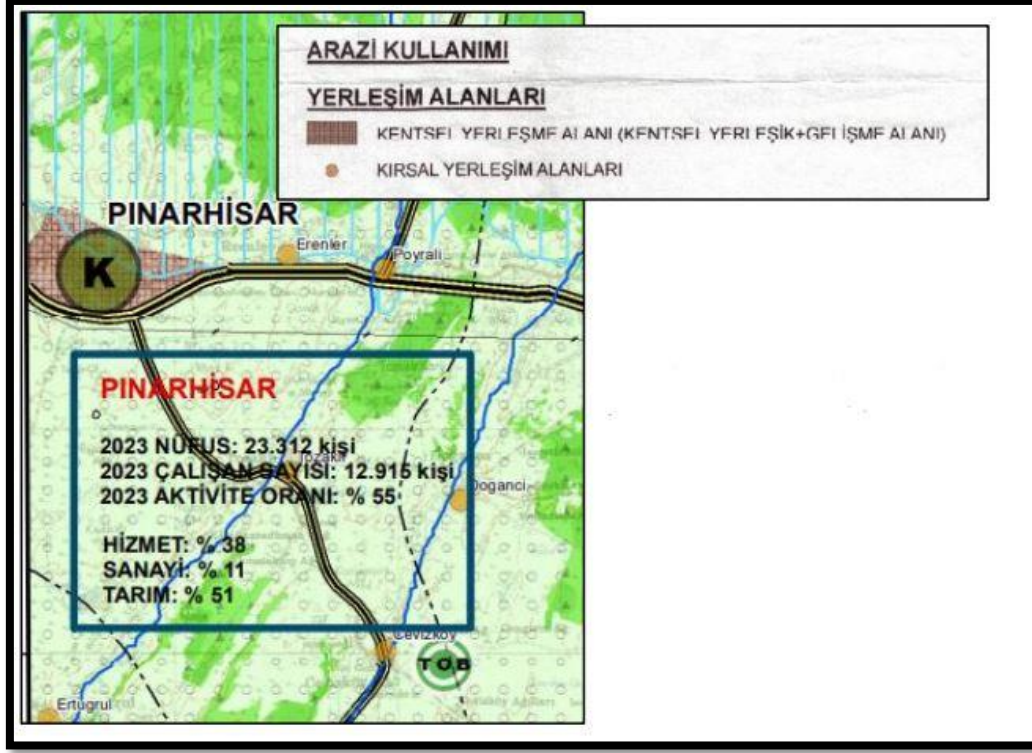


Şekil 7: Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu

2. MERİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 01/07/2010 tarihinde onaylanan, “1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı” nda “Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı)” lejantında yer almaktadır.



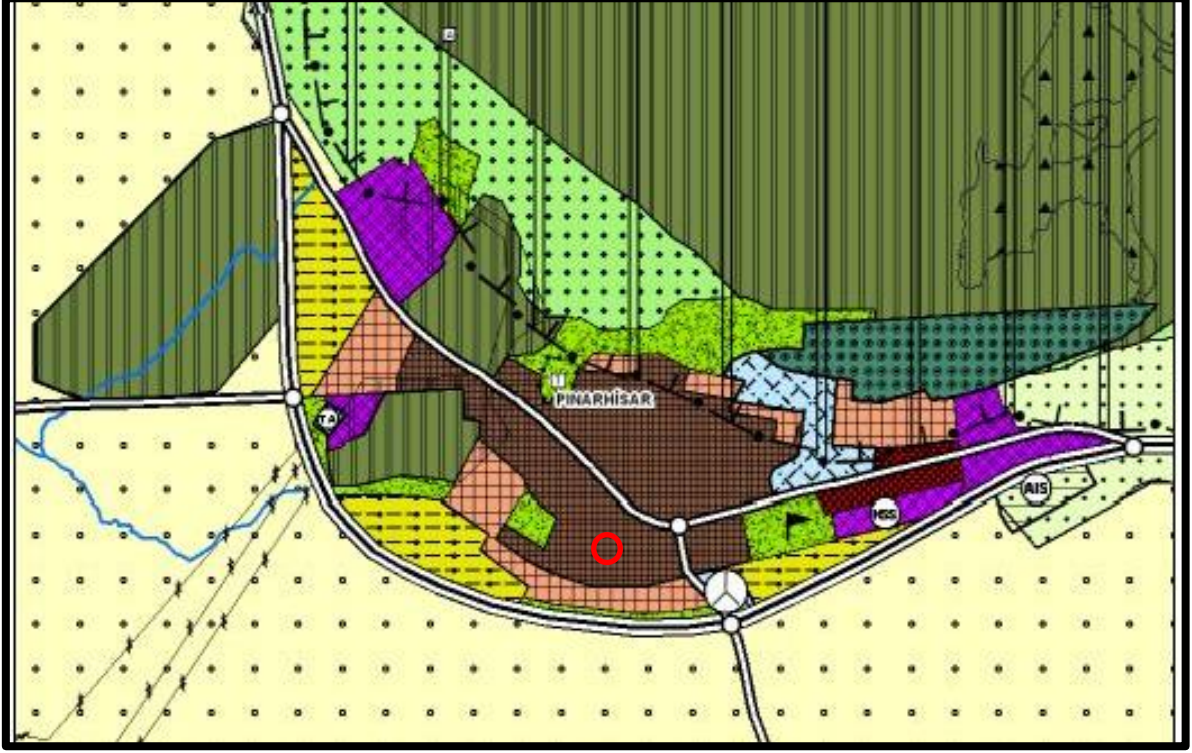
Şekil 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İlgili plan notları;

“2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları: a. Kentsel yerleşme alanları meskûn ve gelişme alanlar olup, bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı, küçük sanayi sitesi vb. kullanımları yer alabilir. Kentsel yerleşme alan sınırları 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir. b. Bu alanlarda yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Doku ve işlevsel özelliği nedeniyle korunması gerekli görülen alanlar için koruma planları yapılır ve projelendirilir.” şeklindedir.

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 07/03/2011 tarihinde onaylanan, “Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” nda “Meskun Alanlar” lejantında yer almaktadır.



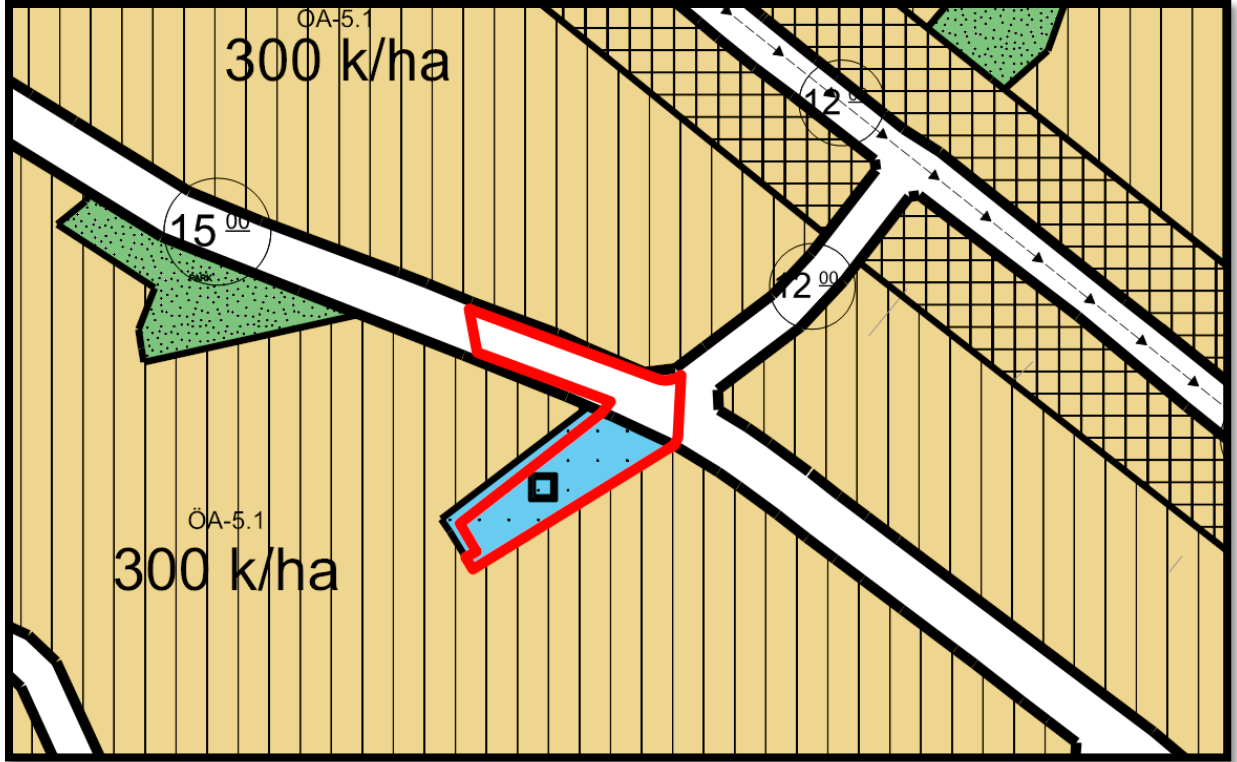
Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanında 12/10/2023 tarihinde onaylanan, “Kırklareli İli Pınarhisar İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” yürürlükte bulunmaktadır. Planlama alanı bu planda Sağlık Alanı ve İkinci Derece Taşıt Yolu içerisinde kalmaktadır. Bu planla getirilen ilgili plan notları aşağıdaki şekildedir:

Sağlık Alanı:

- Bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü, acil çağrı merkezi gibi kamusal sağlık tesisleri yer alabilir.
- Bu alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.



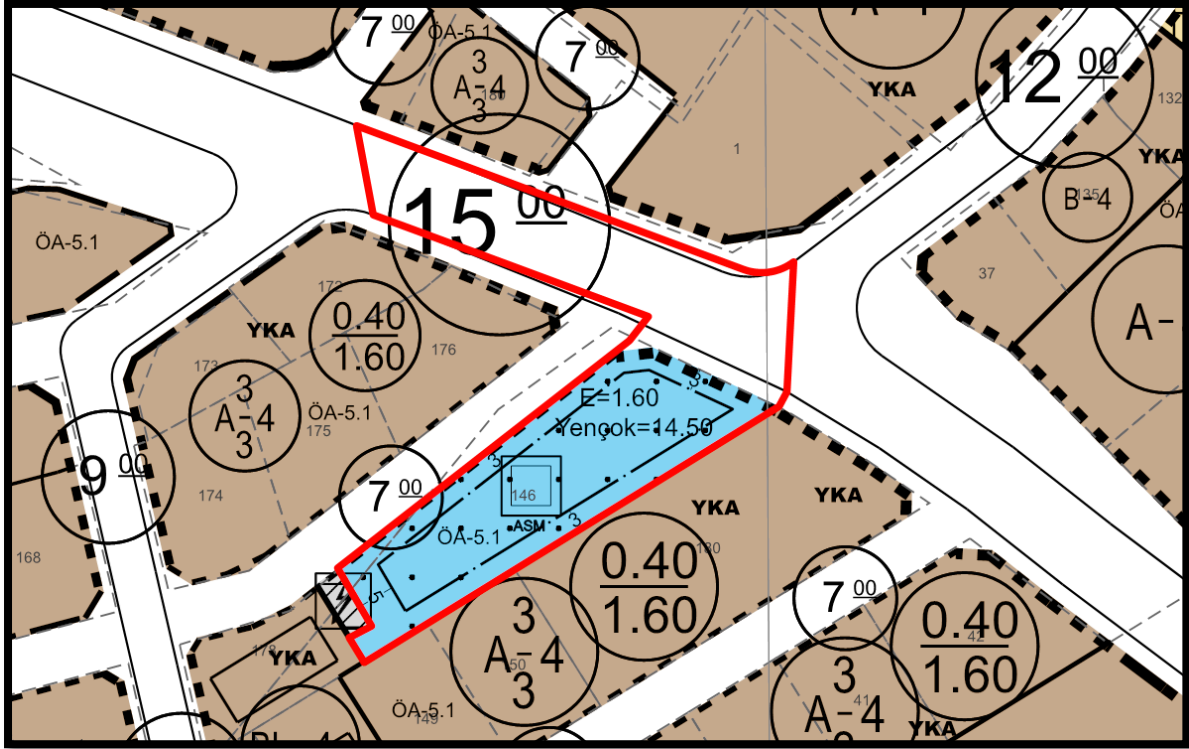
Şekil 10: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanında 12/10/2023 tarihinde onaylanan, “Kırklareli İli Pınarhisar İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” yürürlükte bulunmaktadır. Planlama alanı bu planda Aile Sağlığı Merkezi ve Taşıt Yolu içerisinde kalmaktadır. Bu planla getirilen ilgili plan notları aşağıdaki şekildedir:

Aile Sağlığı Merkezi:

- Sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi fonksiyonlarda hizmet veren alanlardır.
- Yapılaşma koşulları $Kaks=1.60$, Maksimum Yapı Yüksekliği: 14.50 m (4 kat) 'tır.



Şekil 11: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi, 262 ada 146 ve 178 parsellerin bir kısmı ile yol alanında yer almaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 1664.68 m²'dir.

Kırklareli İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-28268499-755.01-248419039 sayılı yazısı 12/07/2024 tarihinde Pınarhisar Belediyesine ulaşmıştır. Bu yazıda:

“İlimiz, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi, 262 ada, 146 parsel sayılı mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Bakanlığımıza tahsisli taşınmaza Bakanlığımız yatırım programında yer alan Pınarhisar 5 Hekimli Aile Sağlığı Merkezi + 112 ASHİ Binası yapılması projelendirilmektedir.

Bahsi geçen taşınmazın güncel imar durumunda ifraz ve yola terk işlemleri olduğu belirlenmiş olup taşınmaza ait yola terk ve ifraz işlemleri dosyası Harita Mühendisi tarafından hazırlandığında taşınmazın bir kısmının şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

Tasarruf tedbirleri kapsamında ve Cumhurbaşkanlığının 2024/7 sayılı Genelge hükümlerinde “Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yen hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır.” hükmü yer almakta olup Bakanlığımız tarafından Şahıs Mülkiyetindeki Sağlık Alanında olan taşınmazların sağlık alanından çıkarılması hususu bildirilmiştir.

Pınarhisar 5 Hekimli Aile Sağlığı Merkezi + 112 ASHİ Binası yatırımının avan projeleri onaylanmış olup uygulama projeleri tamamlanma aşamasındadır.

Söz konusu Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi, 262 ada, 146 parsel sayılı taşınmazın mülkiyeti şahıs alanında bulunan kısmının sağlık alanından çıkarılması hususunda;

Gereğini arz ederim” denilmektedir.

Kırklareli İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-28268499-755.01-250936566 sayılı yazısından özetle:

“Mer'i İmar Planlarında mülkiyeti şahıslara ait olan (EK -2) tabloda gönderilen taşınmazlara kamulaştırma ödeneği bulunmadığından ve Bakanlığımız tarafından sağlık tesis yatırımları planlanmadığından şahıs mülkiyetlerindeki taşınmazların "Sağlık Tesis Alanı"ndan çıkarılması aynı büyüklükte mülkiyeti Belediye Başkanlığınıza veya Maliye Hazinesine ait taşınmazların "Sağlık Tesis Alanı"na alınması, ...

Kamu yararı ve sağlık hizmet sunumu önceliği gözönünde bulundularak yazıda belirtilen hususların İmar Planlarına işlenmesi ve sonucundan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda gereğini arz ederim.” denilmektedir.

Kırklareli İl Sağlık Müdürlüğünün bahse konu iki yazısında da Pınarhisar Belediyesinden imar planı değişikliği talebinde bulunulmuştur.

Bu plan değişikliği çalışmasında Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi, 262 ada sınırları içerisinde meri imar planında Aile Sağlığı Merkezi olarak planlanmış sahanın içerisine kısmen giren 178 numaralı taşınmazın kısmının Aile Sağlığı Merkezi işlevinden çıkarılarak Yol Alanına dönüştürülmesi, Aile Sağlığı Merkezi alanından çıkarılan alan büyüklüğüne eşdeğer büyüklükteki alanın meri imar planındaki Aile Sağlığı Merkezinin kuzeyindeki yol alanında yapılan düzenleme sonrası bu alanda karşılanması şeklinde hazırlanmıştır.

Aşağıdaki tabloda Meri İmar Planı ile Plan Çalışmasına ait alan dağılımlarına yer verilmiştir. Buna göre meri imar planındaki 909.92 m² büyüklüğündeki Aile Sağlığı Merkezi Alanı bu plan çalışmasında 909.97 m² olarak, meri imar planındaki 754.77 m² büyüklüğündeki Yol Alanı bu plan çalışmasında 754.72 m² olarak neredeyse aynı büyüklükte olacak şekilde planlanmıştır.

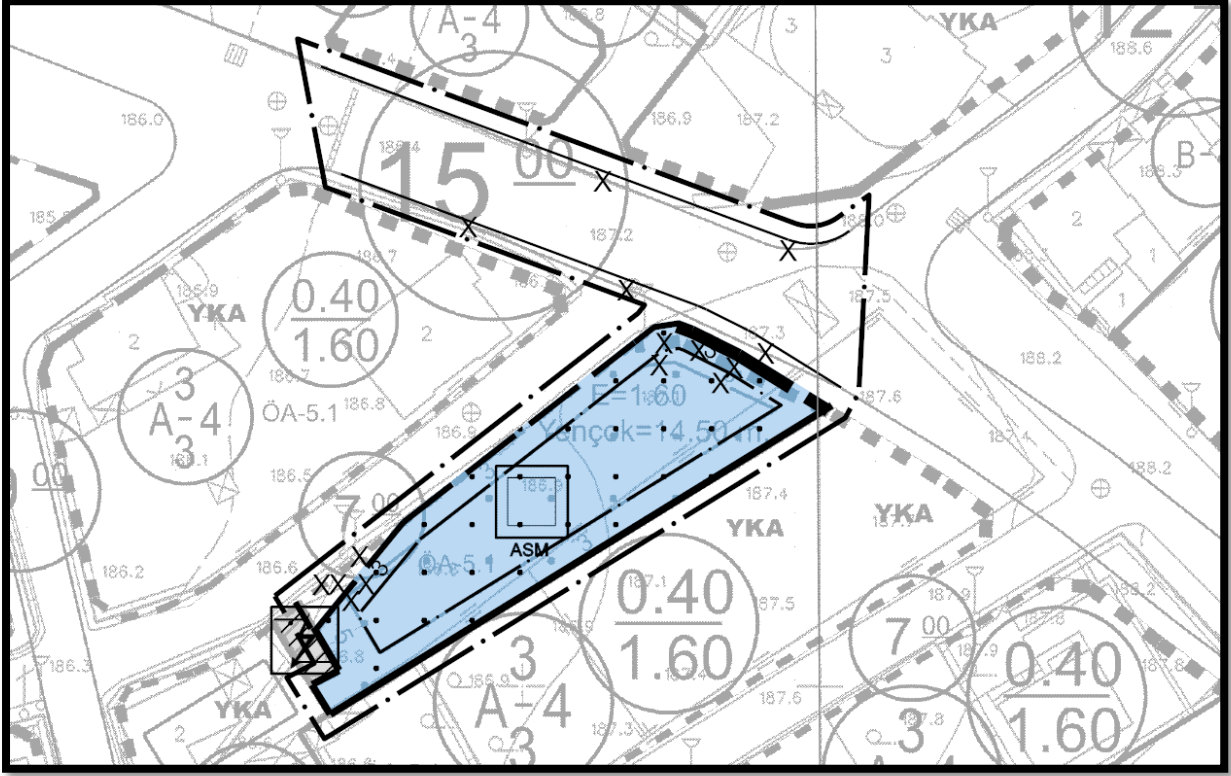
Aile Sağlığı Merkezinin batısında kalan ve İl Müdürlüğünce alandan çıkarılması talep edilen kısmı Yol Alanına dönüştürülmüş, planlama alanının kuzeyindeki 15 metrelik yol aksında yol genişliği devamlılığı sağlanarak yapılan düzenleme ile de batı kesimde Yol Alanına dönüşen alan miktarı kadar eşdeğer alan Yol Alanından Aile Sağlığı Merkezi alanına dönüştürülmüştür.

Aile Sağlığı Merkezi sınırlarında yapılan değişiklikler neticesinde bu işleve ait yapı yaklaşma sınırları güncellenmiş, planlama alanının kuzeyindeki 15 metrelik yol aksında yol genişliği devamlılığı sağlanarak yapılan düzenleme neticesinde bu alandaki kaldırım hatları ve işlev sınırlarındaki adakenarı (cephe çizgileri) güncellenmiştir.

Aile Sağlığı Merkezine ait yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup; meri imar planındaki koşullar korunmuştur. Buna göre bu alandaki yapılaşma koşulları Kaks=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği: 14.50 m (4 kat) olarak devam ettirilmiştir.

Tablo 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUIP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UIP Değişikliği Alan Dağılımı

FONKSİYON	MERİ PLAN (m ²)	TEKLİF PLAN (m ²)
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	909.92	909.97
YOL	754.77	754.72
TOPLAM	1,664.68	1,664.68



Şekil 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, ORTA MAHALLESİ, 262 ADA 148 VE 178 PARSELLERİN BİR KISIMI İLE BİR KISIM YOL ALANINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLANLAMA SINIRI DIŞINDA KALAN TRAFO ALANI BİLGİ AMAÇLI GÖSTERİLMİŞTİR
3. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.