



**KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ  
KOCASINAN MAHALLESİ İÇERİSİNDE  
YER ALAN 1195 ADA 1 NO'LU (ESKİ 147  
ADA 1 PARSEL) PARSELİN BİR  
KISMINA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI AÇIKLAMA RAPORU**





## İçindekiler

1.PLANLAMANIN AMACI .....	3
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	3
3.PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU .....	6
4.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU .....	7
5.PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI .....	8
5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	8
5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	10
5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	12
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	14

## Şekiller

Şekil 1 Kırklareli İlinin Ülke İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu.....	5
Şekil 3 Bakanlık Makamı Olurları ile Rezerv Alan İlan Edilen Parseller .....	5
Şekil 4 İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü .....	6
Şekil 5 Planlama Alanının “Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı”ndaki Yeri .....	9
Şekil 6 Meri Kırklareli, Lüleburgaz 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı .....	10
Şekil 7 23.09.2022 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği .....	11
Şekil 8 11.04.2001 tarih ve 15/8 karar nolu belediye meclis kararı ile onaylanan “Kırklareli, Lüleburgaz 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı .....	12
Şekil 9 23.09.2022 tarihinde Bakanlıkça kısmi kesinleşme kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	13
Şekil 10 İtiraza İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği.....	14

## Tablolar

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyete Bağlı Yüzölçümü .....	6
--	---



## 1.PLANLAMANNIN AMACI

Millî Savunma Bakanlığı ile Bakanlığımız arasında imzalanan 09/03/2020 tarihli protokole konu edilen Kırklareli, Lüleburgaz, Kocasinan Mahallesi 147 Ada 1 Parsel (13,190.73 m<sup>2</sup>) ve 148 Ada 21 Parsel (2.530,06 m<sup>2</sup>) yüzölçümlerine sahip yaklaşık olarak toplam 1,57 hektarlık taşınmaz alana ilişkin; Bakanlığımız Makamı Olurları ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi kararı alınmıştır.

Buna bağlı olarak; taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda Kırklareli, Lüleburgaz, Kocasinan Mahallesi 1195 Ada 1 Parselde (147 Ada 1 Parsel) plan değişikliği yapılmış olup, 23.09.2022 tarihinde Bakanlıkça kısmi kesinleşme kararı ile onaylanan ve 29.09.2022 ile 31.10.2022 tarihleri arasında plan askı sürecinde; plan değişikliğine İl Sağlık Müdürlüğü tarafından yapılan itiraz değerlendirilerek tekrar plan teklifi oluşturulmuştur.

## 2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Kırklareli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin Trakya kesiminde yer almaktadır. Dünyadaki konumu itibarıyla, 41 derece, 13 dakika, 34 saniye ve 42 derece, 05 dakika, 03 saniye kuzey enlemleri ile 26 derece, 54 dakika, 14 saniye ve 28 derece, 06 dakika, 15 saniye doğu boylamları arasında bir yerdedir.

Kuzeyinde Bulgaristan; doğusunda Karadeniz; güneydoğusu ve güneyinde Tekirdağ (Saray, Çorlu, Muratlı ve Hayrabolu);batısında ise Edirne, güneyi ve güney batısında (Uzunköprü, Havsa ve Lalapaşa ilçeleri) bulunmaktadır. Toprakları, kuzeyden Bulgaristan sınırını oluşturan Revze Deresi Vadisi, doğudan Karadeniz, güneyde Ergene Irmağı ana vadisi ve batıdan ise Ergene Irmağı'na karışan Teke Deresi'nin su bölüm çizgisi olan sırtlarla kuşatılmıştır. Yüzölçümü 6650 km<sup>2</sup> olup, il merkezinin denizden yüksekliği 203 metredir. Başlıca akarsuları Ergene Nehri ve Revze Deresi'dir. Bitki örtüsü olarak ormanlık ve step özelliği göstermektedir.



Şekil 1 Kırklareli İlinin Ülke İçerisindeki Konumu



Planlama alanı Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kocasinan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1195 Ada 1 Parselde (147 Ada 1 Parsel) bulunmaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 529,239.589 ve X: 4,585,098.730 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde F18-B-12-B-2-B paftasında kalmaktadır.



Şekil 2 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu

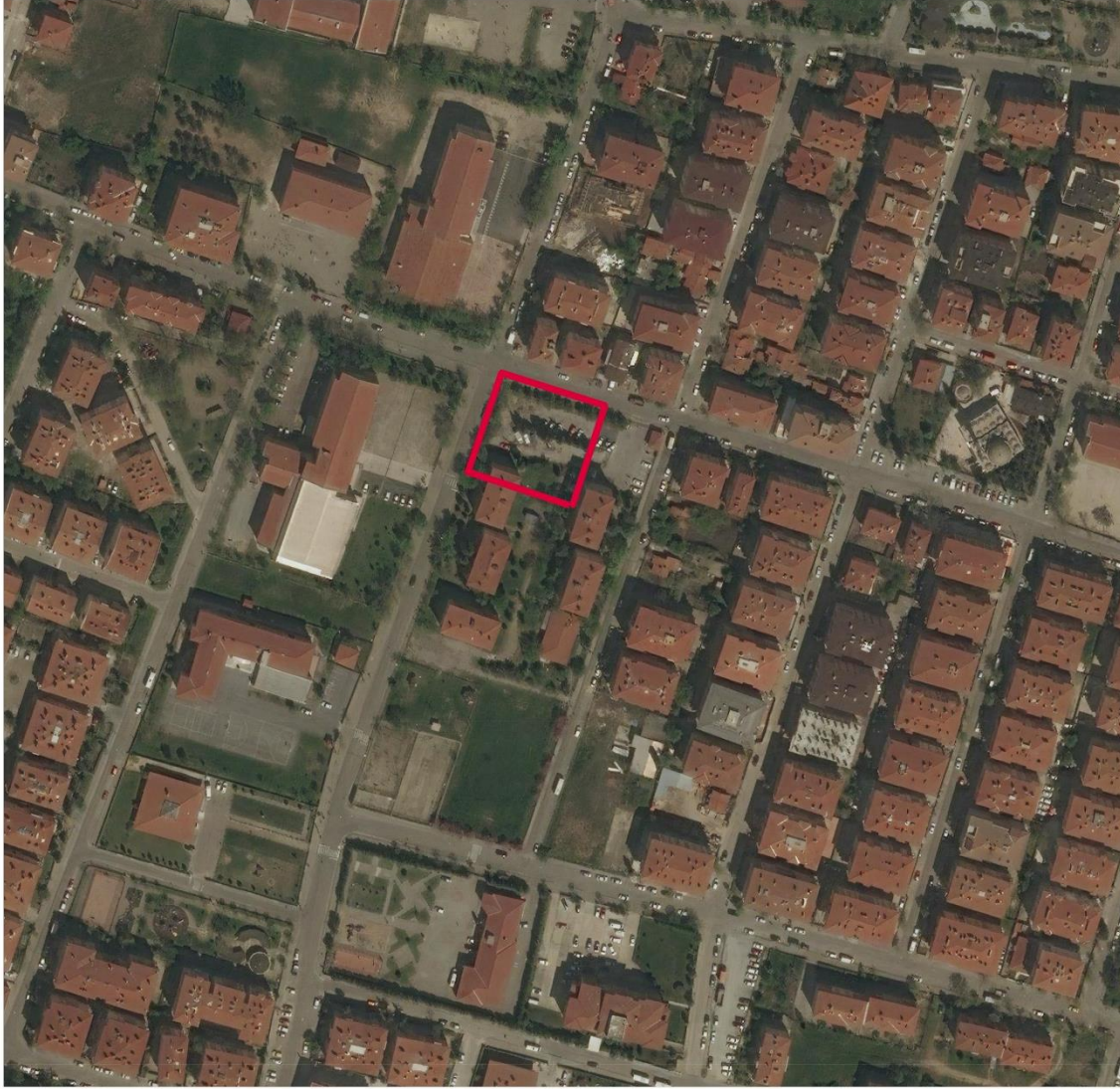


Şekil 3 Bakanlık Makamı Olurları ile Rezerv Alan İlan Edilen Parseller





Şekil 4 İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü



### 3.PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu olan alan; 1195 Ada 1 Parsel (147 Ada 1 Parsel) Millî Savunma Bakanlığı tahsisli Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer almaktadır. Planlama alanı toplam 1,563.36 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyete Bağlı Yüzölçümü

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )
1195 Ada 1 Parsel (147 Ada 1 Parsel)	Maliye Hazinesi	1,563.36 m <sup>2</sup>
<b>Toplam</b>		<b>1,563.36</b>



#### 4.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kocasinan Mahallesi; Lüleburgaz Belediyesi tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda “Önlemler Alanlar 5.1. (ÖA-5.1)” bölgesinde yer almaktadır.

XII.1. Önlemler Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanı eğimi genel olarak %0-10 aralığında olup Ergene Formasyonu (Mie), Trakya Formasyonu (MiPlt) ve Alüvyona (Qal)'dan teşekkül etmiştir.Üst Miyosen yaşlı Ergene formasyonu, Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Trakya formasyonu ve Alüvyon birimlerin litolojisi oldukça benzerlik göstermekte olup bej renkli karbonatlı kil, çakıllı kum, kahverenkli çakıllı killi kum vb. türdendir. Yapılan değerlendirmede bu birimlerde parsel bazı zemin etütlerinde detaylı olarak incelenmesi gereken mühendislik problemleri bekleneneğinden (şişme, oturma vb.) yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 5.1 ( ÖA-5.1) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları ortamdan uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.



## 5.PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

### 5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Lüleburgaz İlçesini de içine alan 24/08/2009 tarihinde onaylanan "Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı"nın askı sürecinde yapılan itiraz başvurularının incelenmesi sonucunda; "Plan Açıklama Raporu ve Plan Notlarında" uygun görülerek yapılan değişiklikler, 4856 sayılı Kanun'un 2 (h) ve 10 (c) maddeleri ile 2872/5491 sayılı Kanun'un 9 (b) maddesi ve 11.11.2008 tarih ve 27051 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik" in 9. maddesi uyarınca 01/07/2010 tarihinde onanmıştır.

Çeşitli plan revizelerinin ardından F-18 Plan paftasında yer alan proje alanına ilişkin "Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği" planı 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 09/10/2019 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmıştır.

Planlama alanı Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşme Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu'nda bu alanlarla ilgili olarak;

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.

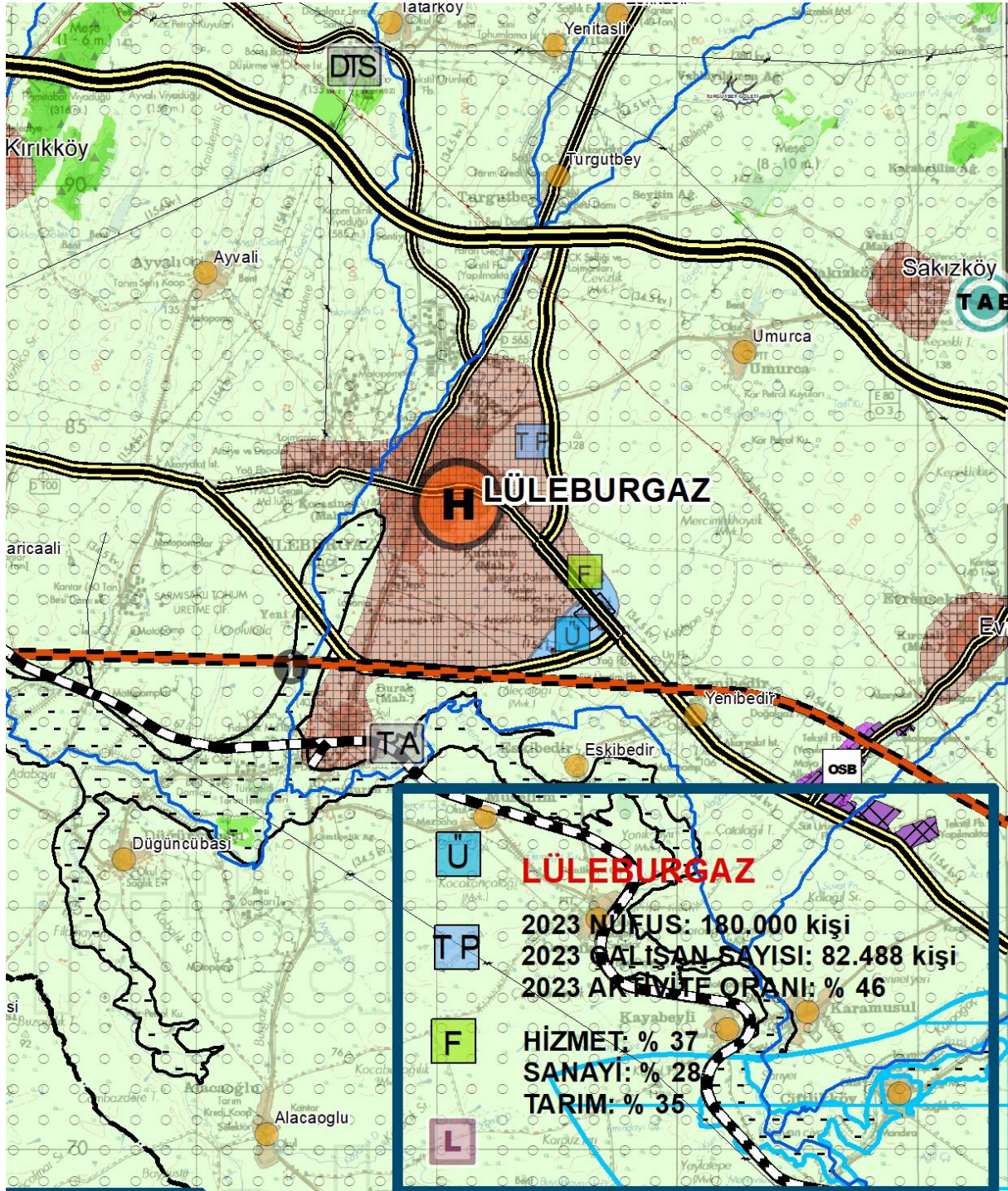
b. Bu alanlarda yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Doku ve işlevsel özelliği nedeniyle korunması gerekli görülen alanlar için koruma planları yapılır ve projelendirilir.

Hükümleri yer almaktadır.





Şekil 5 Planlama Alanının "Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı"ndaki Yeri

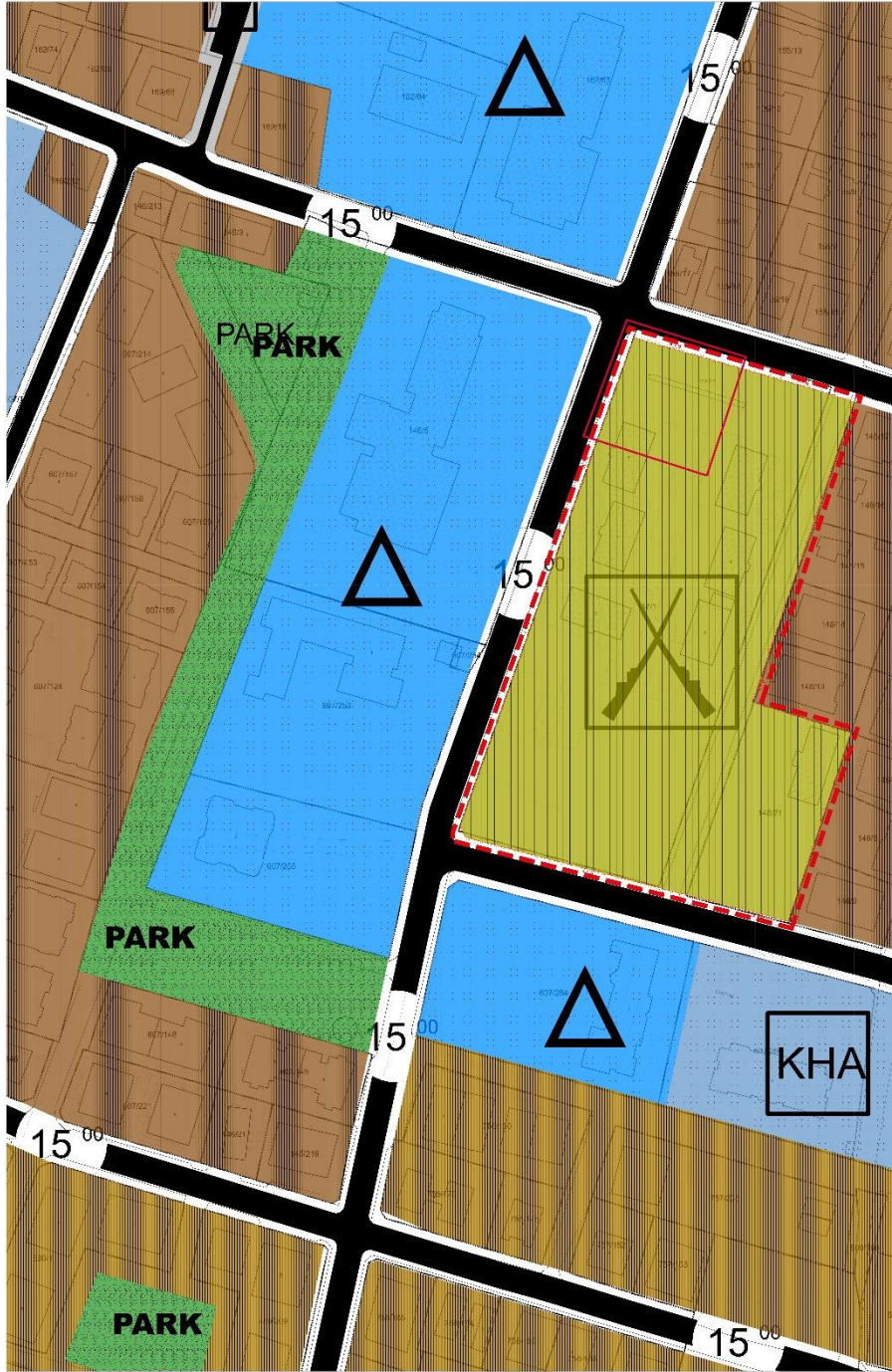




## 5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

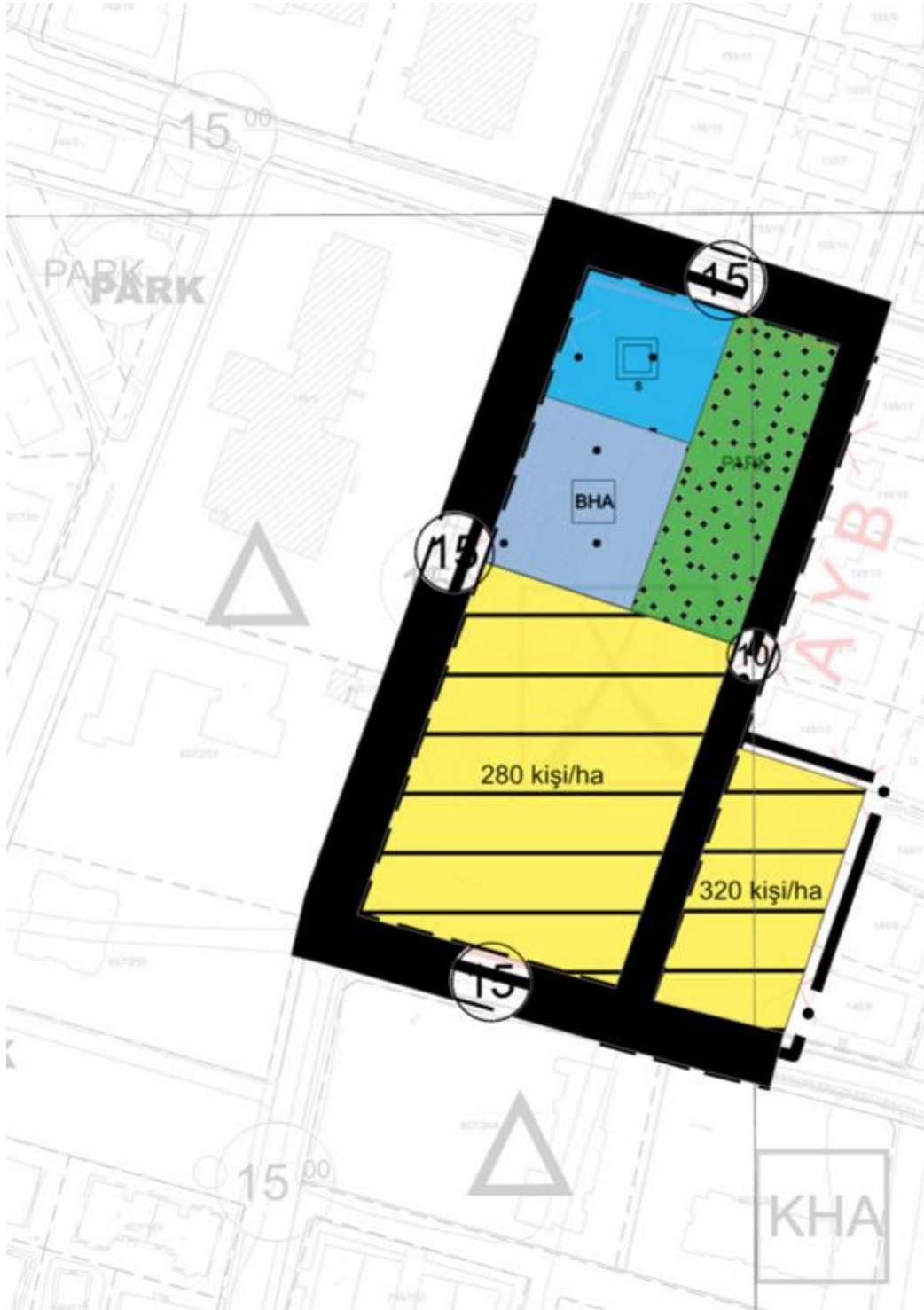
Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 15.11.2021 tarih ve 2021/98 karar nolu belediye meclis kararı ile onaylanan “Kırklareli, Lüleburgaz 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alanda “Askeri Alan” fonksiyonu yer almakta iken; 23.09.2022 tarihinde Bakanlıkça onaylanan plan değişikliği ile “Sağlık Merkezi” fonksiyonu belirlenmiştir.

Şekil 6 Meri Kırklareli, Lüleburgaz 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı





Şekil 7 23.09.2022 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği

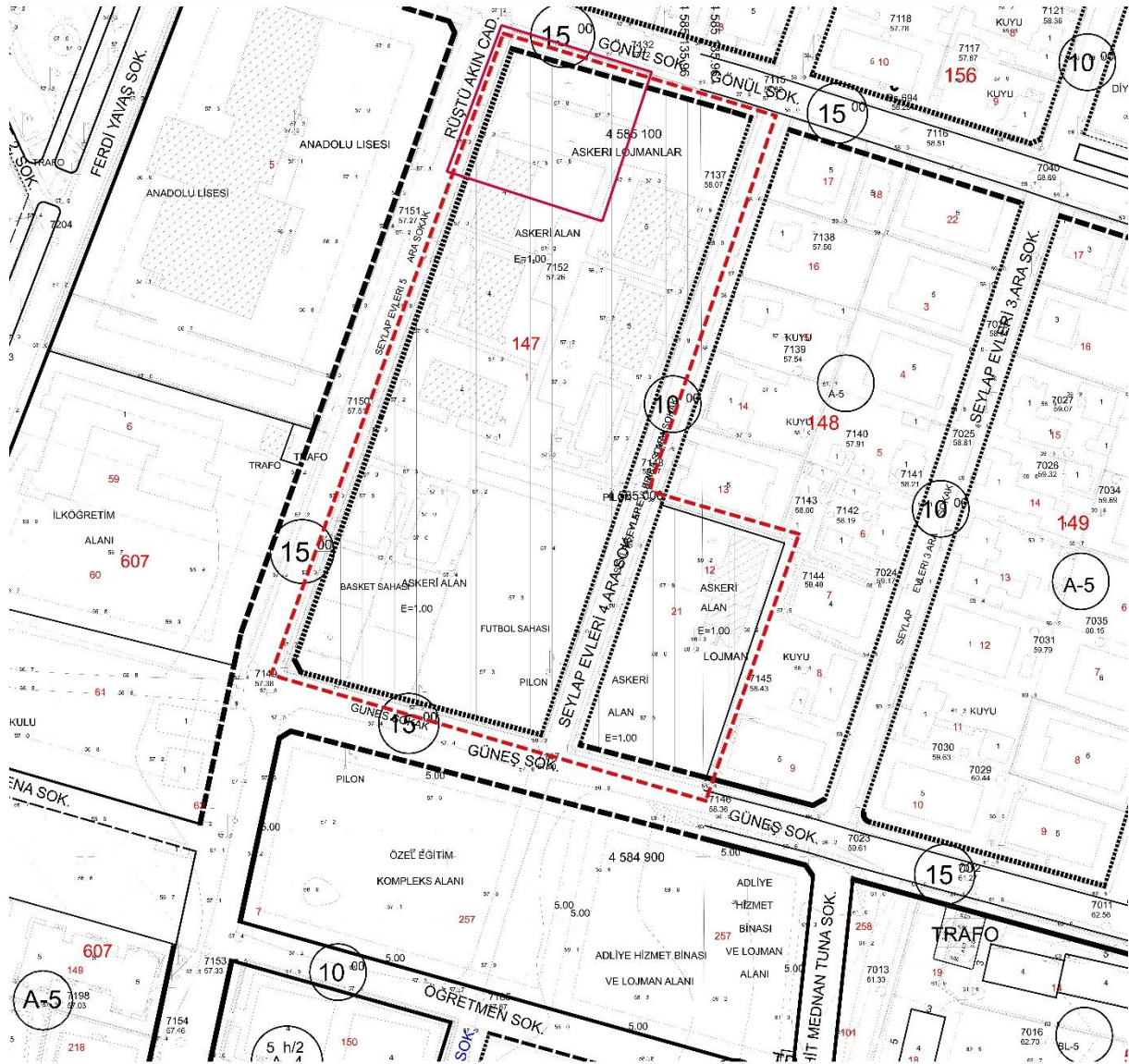




### 5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının Uygulama İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 11.04.2001 tarih ve 15/8 karar nolu belediye meclis kararı ile onaylanan “Kırklareli, Lüleburgaz 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alanda “Askeri Alan” fonksiyonu yer almakta iken; 23.09.2022 tarihinde Bakanlıkça kısmi kesinleşme kararı ile onaylanan plan değişikliği ile “Toplum Sağlığı Merkezi” fonksiyonu belirlenmiştir.

Şekil 8 11.04.2001 tarih ve 15/8 karar nolu belediye meclis kararı ile onaylanan “Kırklareli, Lüleburgaz 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı







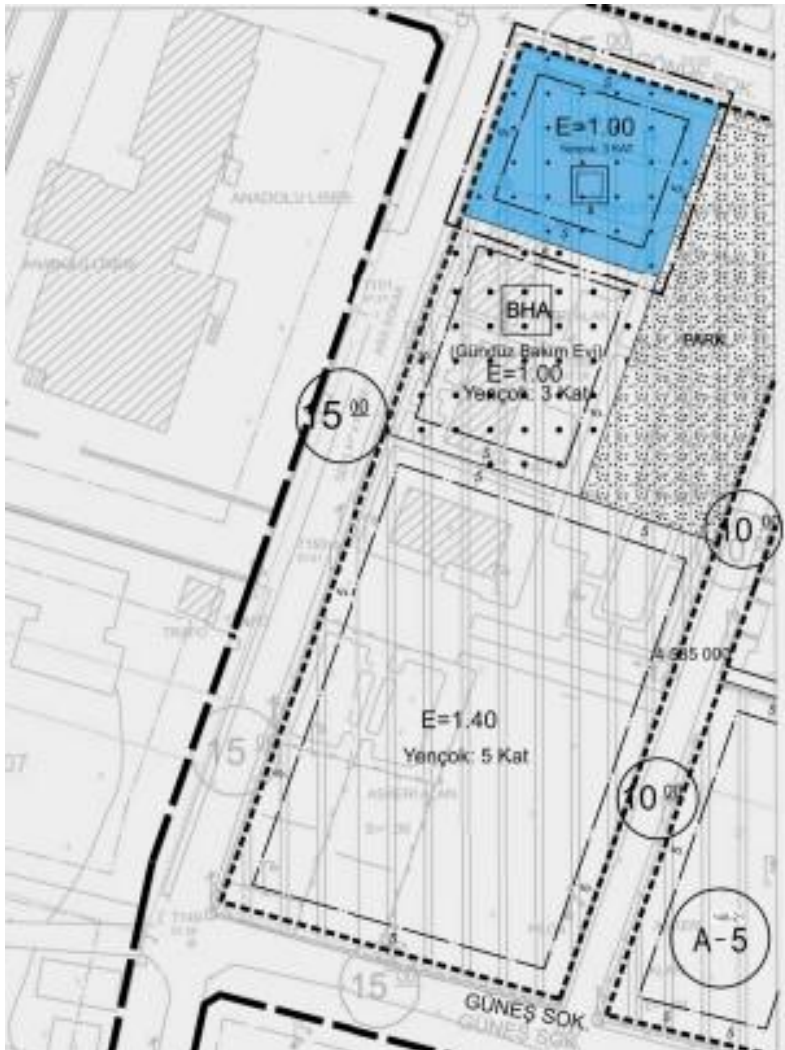
## 6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde, taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

23.09.2022 tarihinde Bakanlıkça kısmi onaylı imar planı değişikliğine İl Sağlık Müdürlüğü tarafından yapılan itirazlar neticesinde değerlendirme sonucu itirazlar kabul edilmiş olup alanda yeni plan kararları getirilerek itiraza ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Planlama alanında “Sağlık Tesisi Alanı” fonksiyonu belirlenmiştir ve toplam planlama alanı büyüklüğü 1,563.36 m<sup>2</sup>’dir.

Bu kapsamda meri planda yer alan Sağlık Tesisi Alanındaki “Toplum Sağlığı Merkezi” detay kullanımı kaldırılmış olup, planlama alanı fonksiyonu yalnızca “Sağlık Tesisi” olarak önerilmiştir.

Şekil 10 İtiraza İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği





# GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
TOKİ İŞTİRAKİDİR