



**KIRKLARELİ İLİ, PINARHISAR İLÇESİ, DERE
MAHALLESİNDE YER ALAN YAKLAŞIK 12 HEKTAR
ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

**YAĞMUR İMAR ÇÖZÜM MERKEZİ
ŞEHİR PLANLAMA DAN TİC.LTD.ŞTİ.**
Kemal Türker Mh. Atatürk Cd.No: 186 D.3
Sancaktepe-İstanbul Tel :0532 582 52 50
Büro Tesli No:34-4 - 2208 Sic.No : 4726
Sultanbeyli V.D: Vergi No:9280954153
www.imarcor.com.imarmerkezi@yandex.com

2023

İÇİNDEKİLER

1. KONUM.....	3
2. ULAŞIM	3
3. MÜLKİYET.....	5
4. DEPREMSELLİK	6
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	7
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
6. MERİ PLAN KARARLARI	9
6.1. KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	9
7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	10
8. PLAN NOTLARI.....	13

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu.....	3
Şekil 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları.....	4
Şekil 3: Planlama Alanı ve Şehirlerarası Ulaşım Ağı İlişkisi.....	4
Şekil 4: Mülkiyet Haritası	5
Şekil 5: Pınarhisar Depremsellik Haritası	6
Şekil 6: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	7
Şekil 7: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	8
Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	9
Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	12

TABLO LİSTESİ

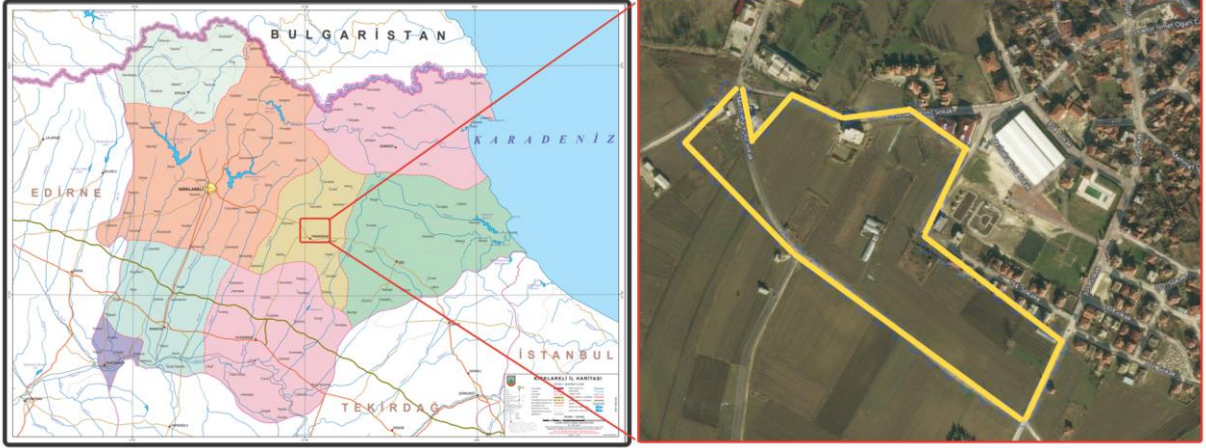
Tablo 1: Mülkiyet Durumu.....	5
-------------------------------	---

1. KONUM

Pınarhisar; Kırklareli İl'ine bağlı, 581 km² yüz ölçümüne sahip, 4 mahalleden oluşan ve 17.828 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 ilçe merkezi, güneyinde Lüleburgaz İlçesi, Kuzeyinde ise Demirköy İlçesi bulunmaktadır.

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi'nde konumlanmaktadır.

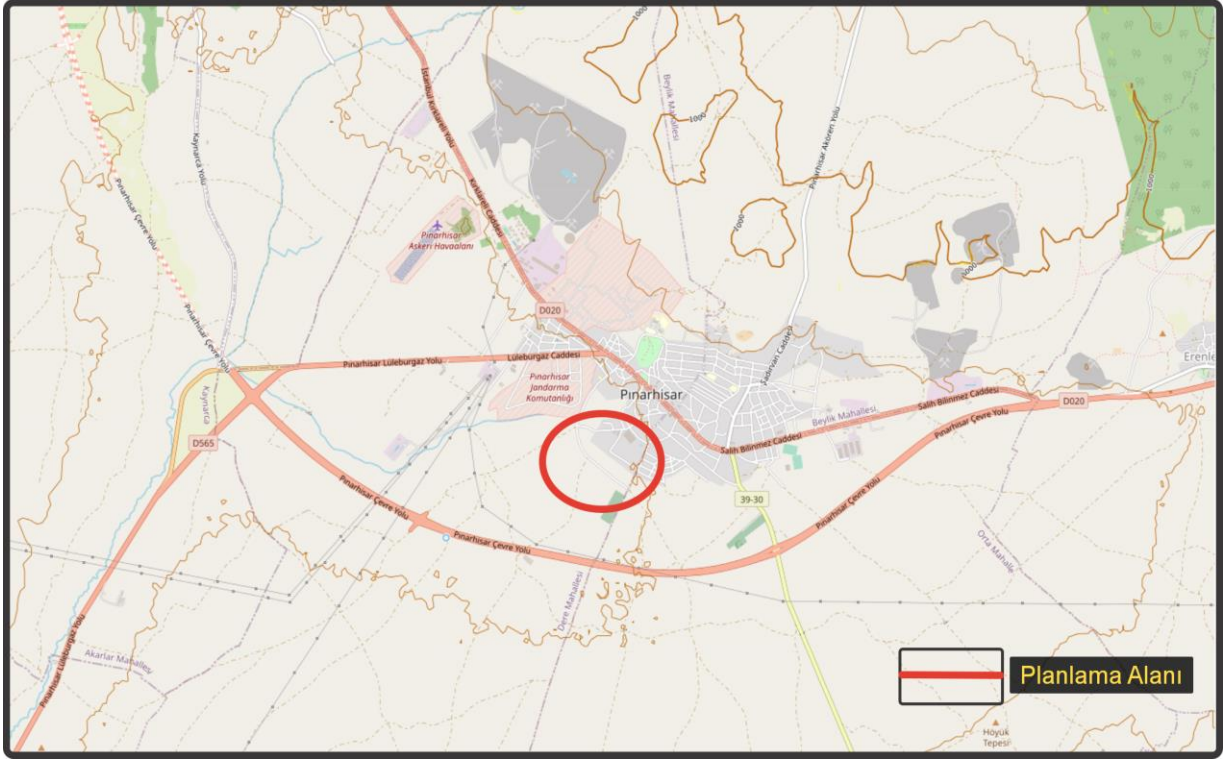


Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

2. ULAŞIM

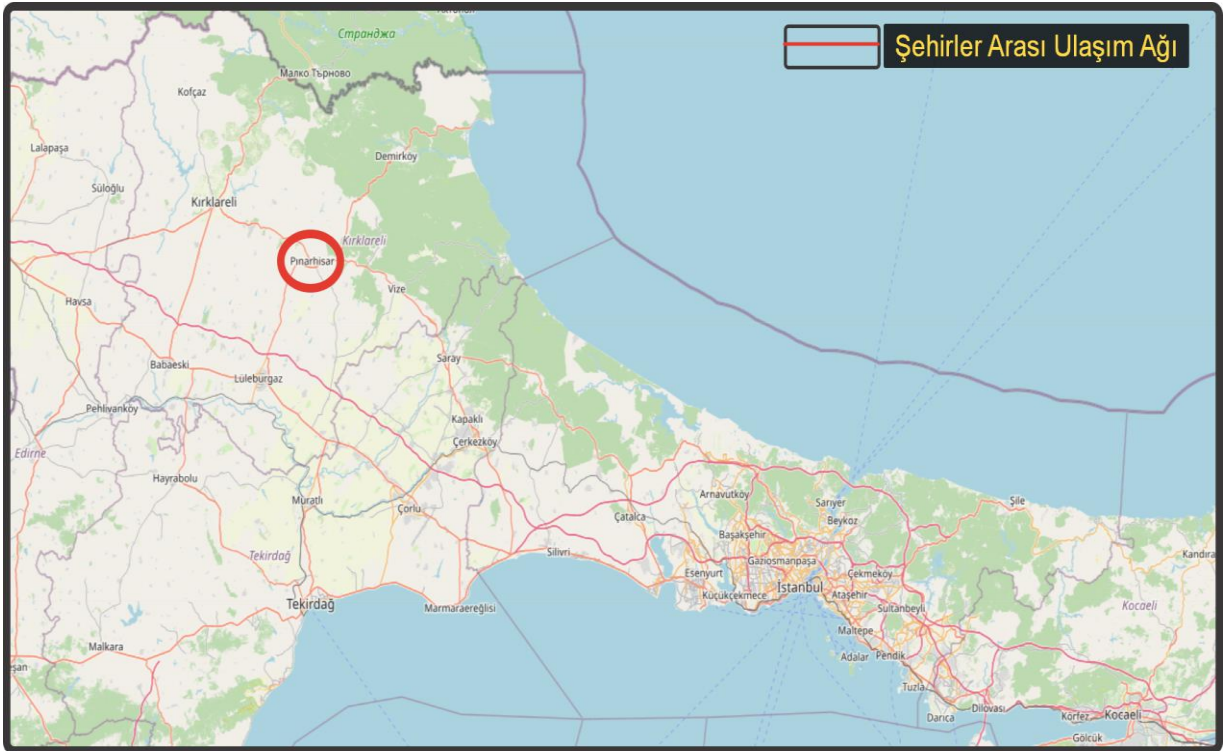
Pınarhisar, Kırklareli il merkezinin güneydoğusunda, Vize ilçesinin kuzeybatısında yer almaktadır. Pınarhisar, Kırklareli'ne 16 km, Vize'ye 23 km, Lüleburgaz'a 35 km ve Demirköy'e 40 km mesafededir. İstanbul'a olan uzaklığı ise 180 km'dir.

Planlama alanı bölgenin önemli ulaşım akslarından olan D-020 karayolunun Güneyinde yer almaktadır. İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeni ile ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi ile geçişi çalışmaları Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılmaktadır. Yapım çalışmaları 2022 yılı içinde bitirilecek olan yol; Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar ilçeleri ile TEM ve Kuzey Marmara otoyolu bağlantısını daha hızlı ve güvenli bir şekilde sağlayacaktır.



Şekil 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

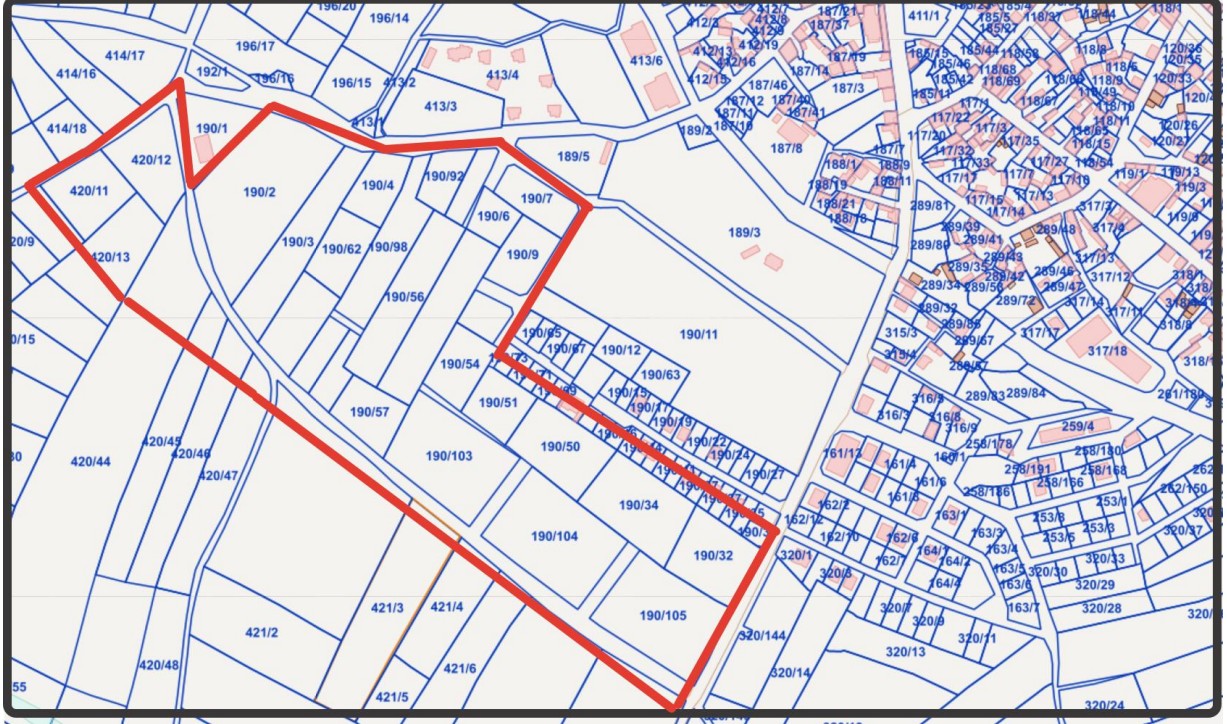
Plan değişikliğine konu alan Kırklareli İl'ine yaklaşık 26 km, Pınarhisar İlçe merkezine yaklaşık 1 km mesafededir. Alana ulaşım Eski İstanbul Kırklareli Yolu ile sağlanmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanı ve Şehirlerarası Ulaşım Ağı İlişkisi

3. MÜLKİYET

Kırklareli ili, Pınarhisar ilçesi, Dere mahallesinde konumlanan söz konusu parseller Şahıs, Tüzel kişilik, Belediye, Maliye Hazinesi ve diğer Kamu mülkiyetlerinde yer almaktadır. Planlama alanında yer alan mülkiyet bilgileri Tablo 1’de, Kadastral durumu ise Şekil 4’de belirtilmiştir.



Şekil 4: Mülkiyet Haritası

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

Dere Mah.	190	2	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	3	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	4	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	6	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	7	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	9	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	32	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	34	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	50	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	51	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	53	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	54	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	55	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	56	Şahıs Mülkiyeti

Dere Mah.	190	57	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	58	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	59	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	61	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	62	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	92	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	93	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	98	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	103	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	104	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	190	105	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	420	11	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	420	12	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	420	13	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	420	44	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	420	45	Şahıs Mülkiyeti
Dere Mah.	420	46	Şahıs Mülkiyeti

4. DEPREMSELLİK

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi'nin jeolojik durumu incelendiğinde Kırklareli Deprem Bölgeleri Haritasında 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 5: Pınarhisar Depremsellik Haritası

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

24.08.2009 tasdik tarihli “1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı” incelendiğinde planlama alanının “Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı)” fonksiyonunda kaldığı görülmektedir. Planlama alanın bulunduğu bölge “Kırsal Merkez”dir.



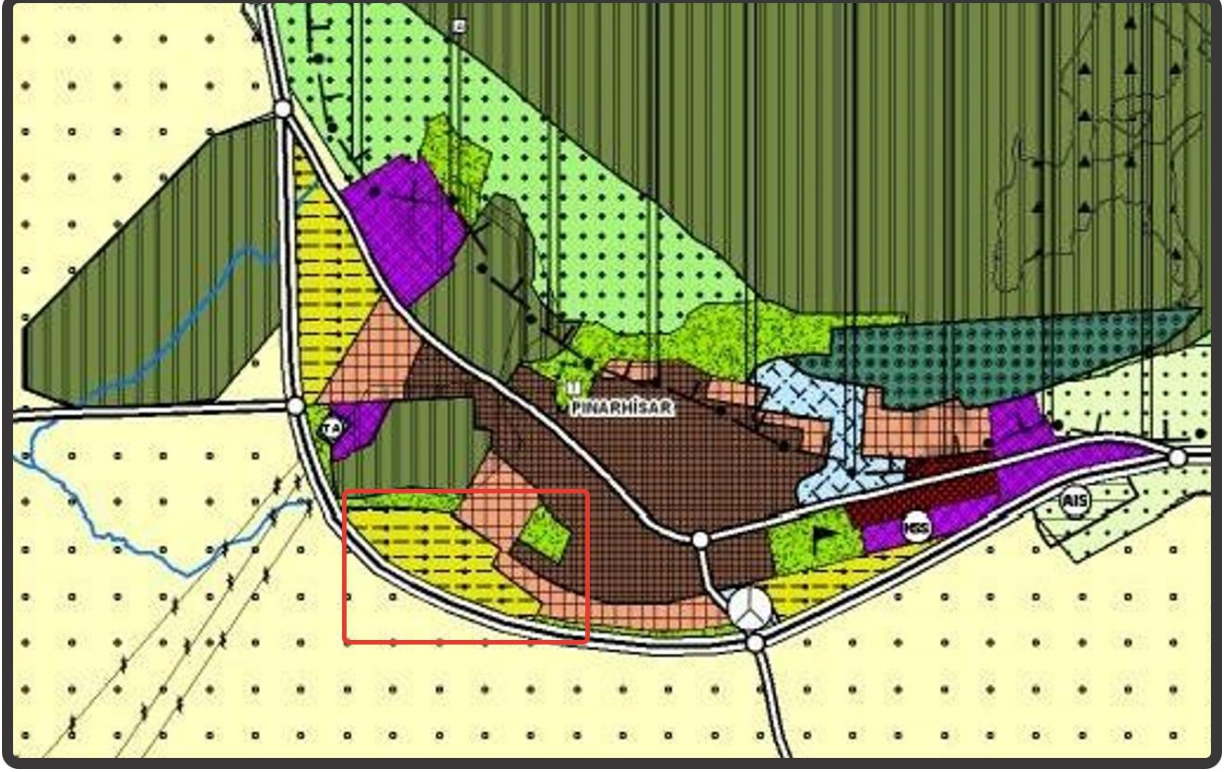
Şekil 6: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

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. 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.

5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

07.03.2011 tasdik tarihli “1/25.000 Ölçekli Kırklareli İli Çevre Düzeni Planı” incelendiğinde planlama alanının “Gelişme Konut Alanları” fonksiyonunda kaldığı görülmektedir.

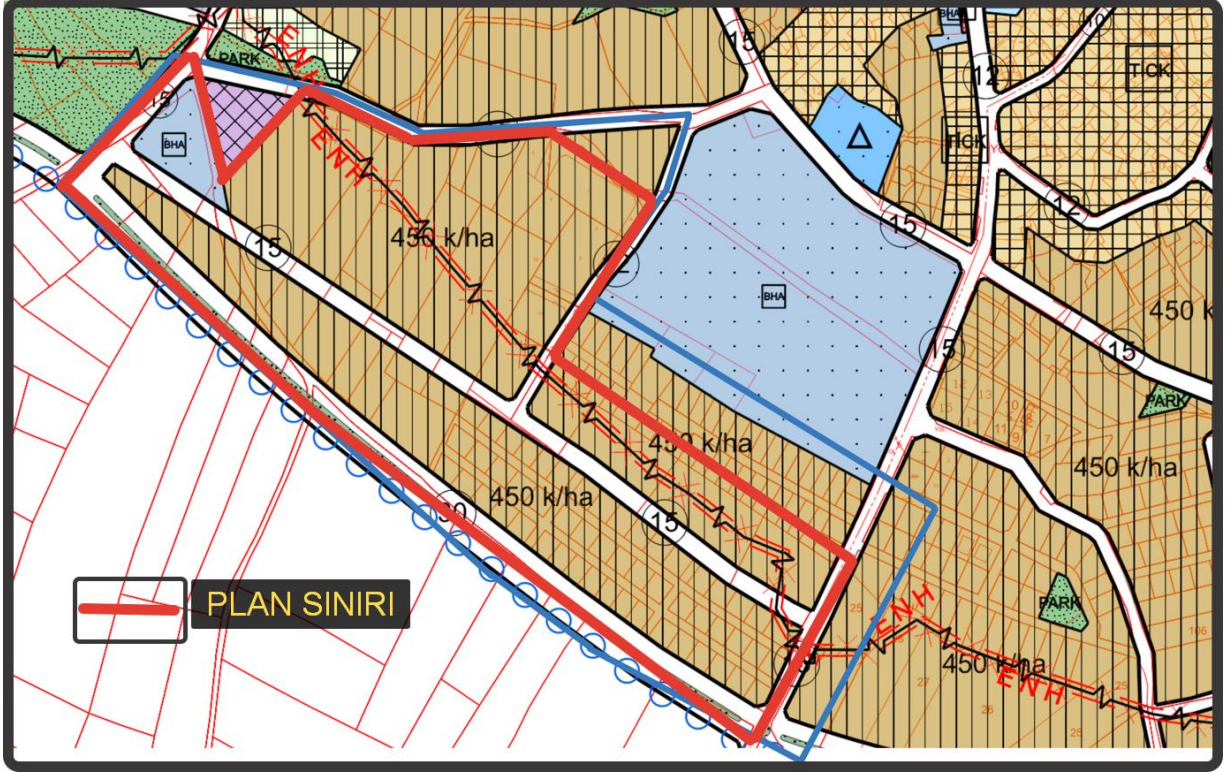


Şekil 7: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

6. MERİ PLAN KARARLARI

6.1. KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda söz konusu plan değişikliğine konu alan kısmen 450 ki/ha yapılaşma şartlarında "Konut Alanı", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Sanayi Alanı" ve Yol Alanı olarak planlanmıştır.

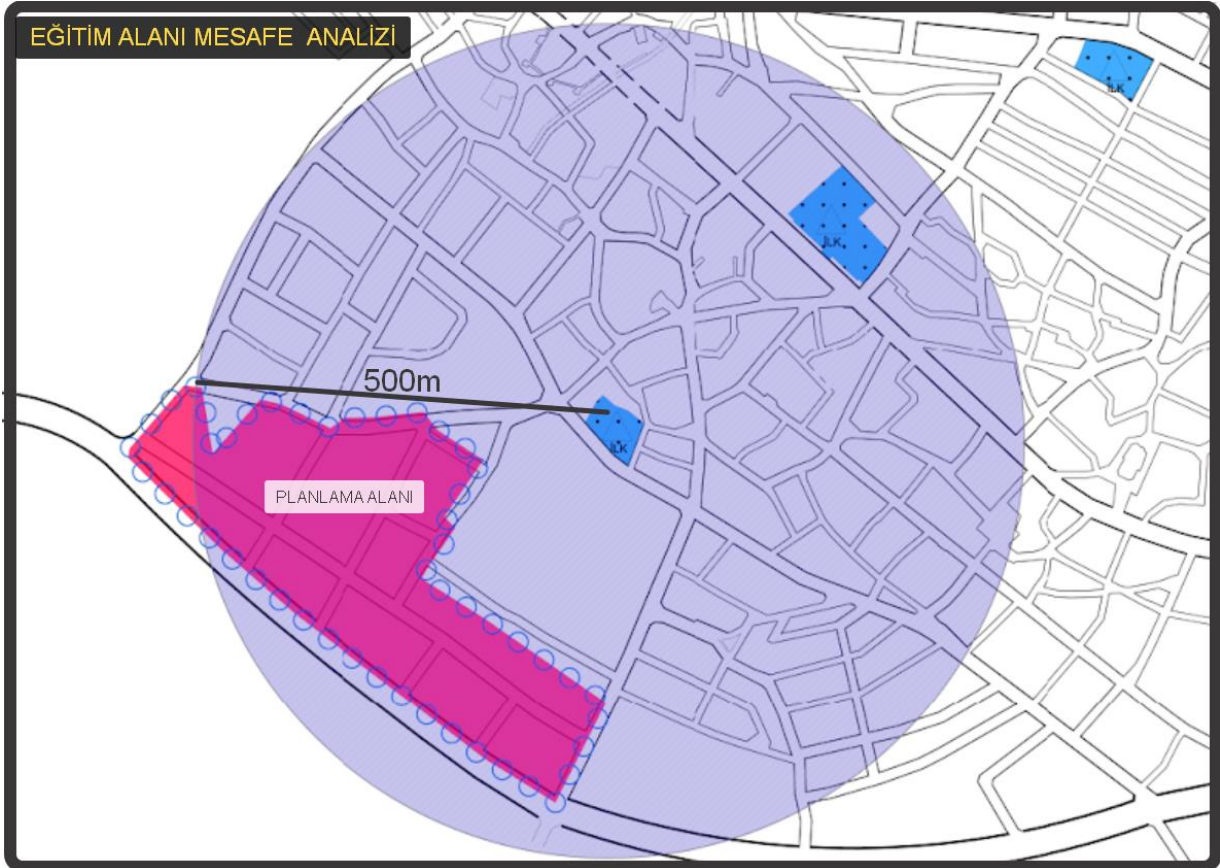


Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

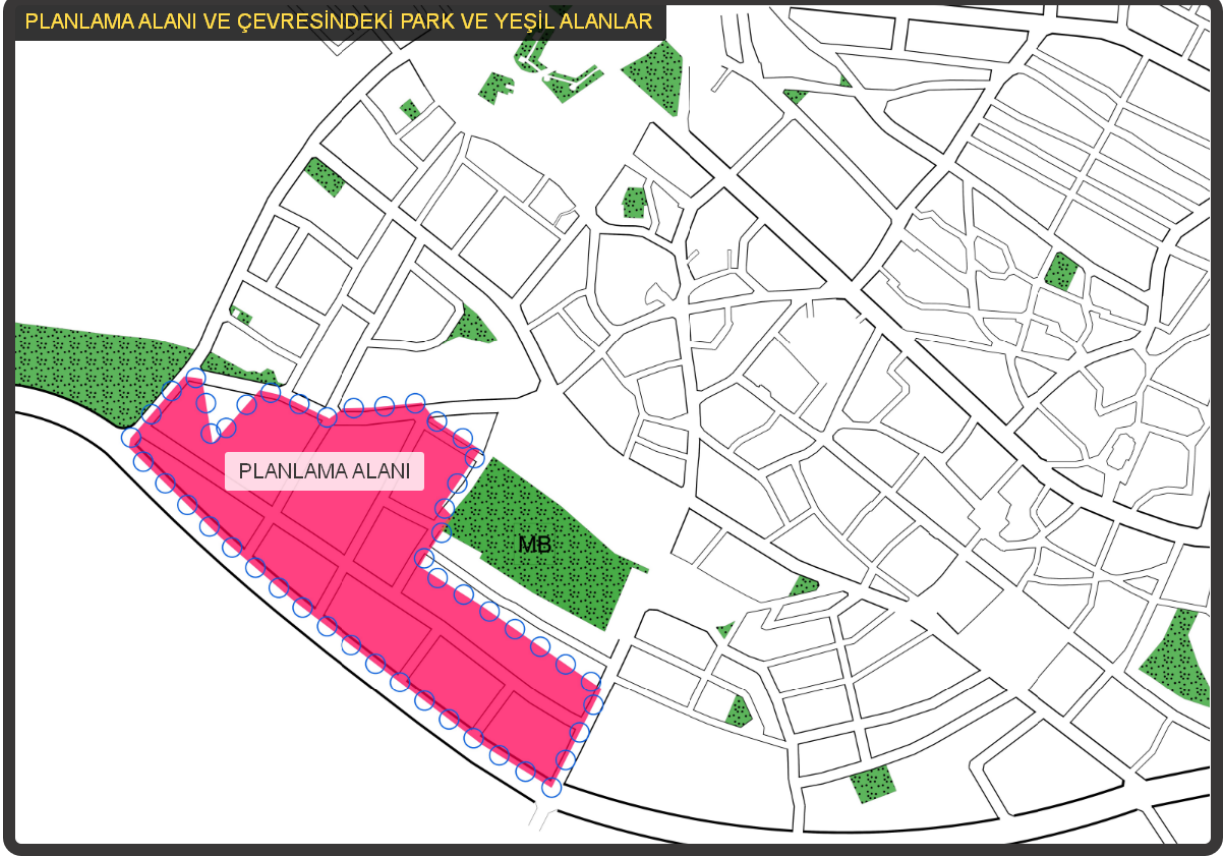
Bu öneri plan; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi sınırları içerisinde, D-020 karayolunun güneyinde bulunan yaklaşık 12 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanın bağlı olduğu meri imar planında yapılan plan değişikliği 2020/1818 Esas Numara ve 2021/1174 Karar Numarasıyla Mahkeme Kararı doğrultusunda iptal edilmiştir. Plan değişikliği yapılan bölge; mahkeme kararıyla plansız hale gelmiştir. Planlama alanı meri plan şartları doğrultusunda kamu yararı gözeterek yeniden düzenlenme gereği duyulmuştur. Hazırlanan bu öneri planda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümlerini içermektedir.

Plan onama sınırı kapsamındaki alan; Mahkeme Kararı doğrultusunda mevcut kullanımlardan doğan mağduriyetlerin plan esasları doğrultusunda giderilmesi esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Plan iptali ile plansız kalan bu alana altyapı, donatı ve kamusal alan ihtiyaçları doğrultusunda belediye hizmetlerinin yasal zeminde oluşturulması amaçlanmaktadır. Plan yapılırken mevcutta kullanılmakta olan eğitim alanların, yeşil alanların ve diğer kamusal alanların mesafe uzaklıkları analiz edilerek hizmet kapsamı hususları öneri planda değerlendirilmiştir.



Resim 1: Eğitim Alanı ve Planlama Alanı Arasındaki Mesafe Analizi

Yapılan analizler neticesin yaklaşık 12 hektarlık bir alanı kapsayan planlama alanı çevresiyle değerlendirilmiş ve bölgede bulunan eğitim tesis alanlarından, yeşil alanlardan ve diğer kamusal alanlardan rahatlıkla faydalanabileceği tespit edilmiştir. Öneri planı ile bölgede kamusal alan kullanımından doğan mağduriyetlerin oluşmaması ve bununla beraber özel mülkiyet haklarının korunması gözetilmiştir.



Resim 2: Planlama Alanı ve Çevresindeki Park ve Yeşil Alanlar

Öneri planda meri plan şartları ve plan notları korunarak bölgeye önerilen plan ile mevcut fonksiyonların yapılaşma şartları aynen korunmuştur. Buna göre planlama alanı kapsamındaki alan kısmen 450 Ki/ha yapılaşma şartlarında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı", kısmen İbadet Alanı ve Belediye Hizmet Alanı ve kısmen de "Enerji Nakil Alanı" ve "Yol Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

8. PLAN NOTLARI

1. BU PLAN, PLAN PAFTALARI VE GÖSTERİMLERİ, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLAN ONAMA SINIRI, KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ, DERE MAHALLESİNDE YER ALAN YAKLAŞIK 12 HEKTAR ALANI KAPSAMAKTADIR.
3. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN KISMEN 450 Kİ/HA YAPILAŞMA ŞARTLARINDA YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI, KISMEN İBADET ALANI, KISMEN BELEDİYE HİZMET ALANI, KISMEN DE ENERJİ NAKİL VE YOL ALANIDIR.
4. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM- KURULUŞ GÖRÜŞLERİNDE ÖNERİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.
5. AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTLEN HUSUSLAR UYGULAMA AŞAMASINDA UYULACAKTIR
6. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ PLAN VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.