



**KIRKLARELİ İLİ, PINARHISAR İLÇESİ, DERE  
MAHALLESİNDE YER ALAN YAKLAŞIK 12 HEKTAR  
ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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 Tescli No:34-4 - 2208 Sic.No : 4726  
Sultanbeyli V.D: Vergi No:9280954153  
[www.imarcor.com](http://www.imarcor.com).[imarmerkezi@yandex.com](mailto: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
6.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI .....	10
7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI .....	11
8. PLAN NOTLARI.....	15

## **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: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı .....	10
Şekil 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	14

## **TABLO LİSTESİ**

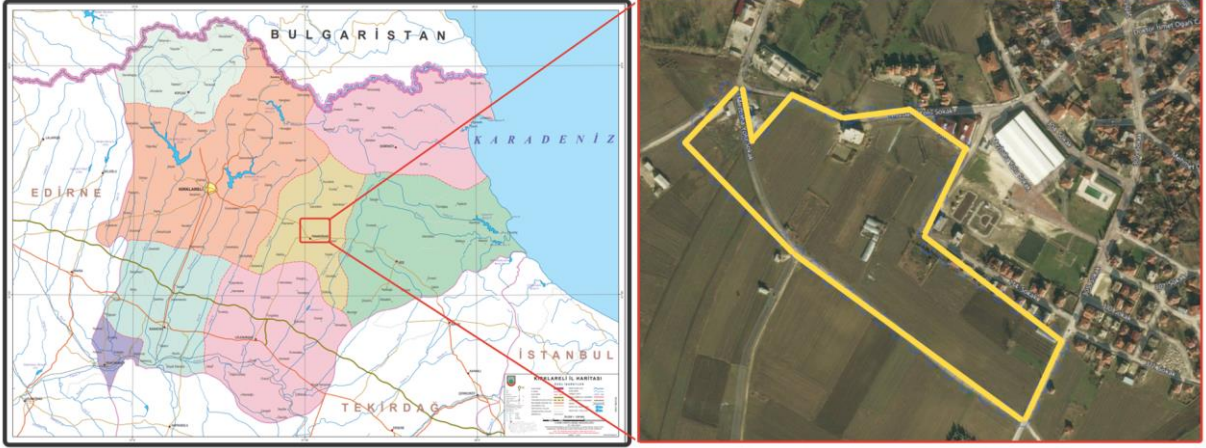
Tablo 1: Mülkiyet Durumu.....	5
-------------------------------	---

## 1. KONUM

Pınarhisar; Kırklareli İl'ine bağlı, 581 km<sup>2</sup> 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.

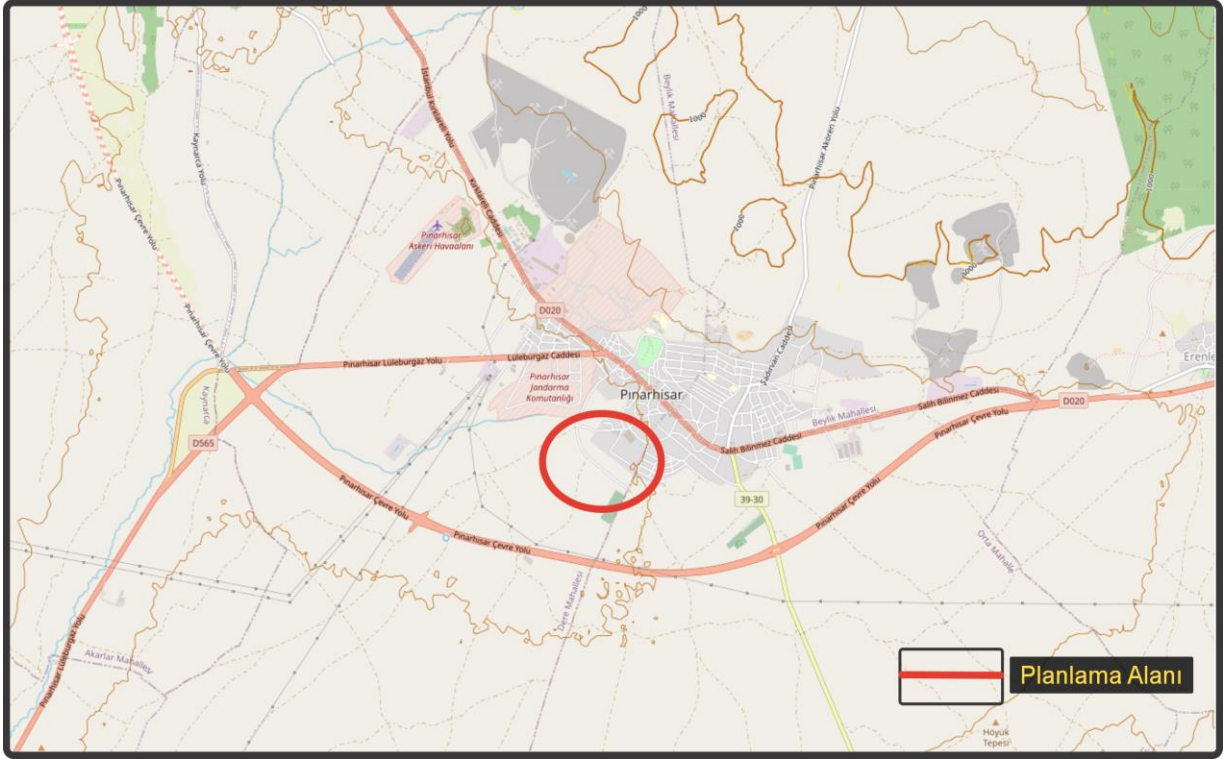


Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

## 2. ULAŞIM

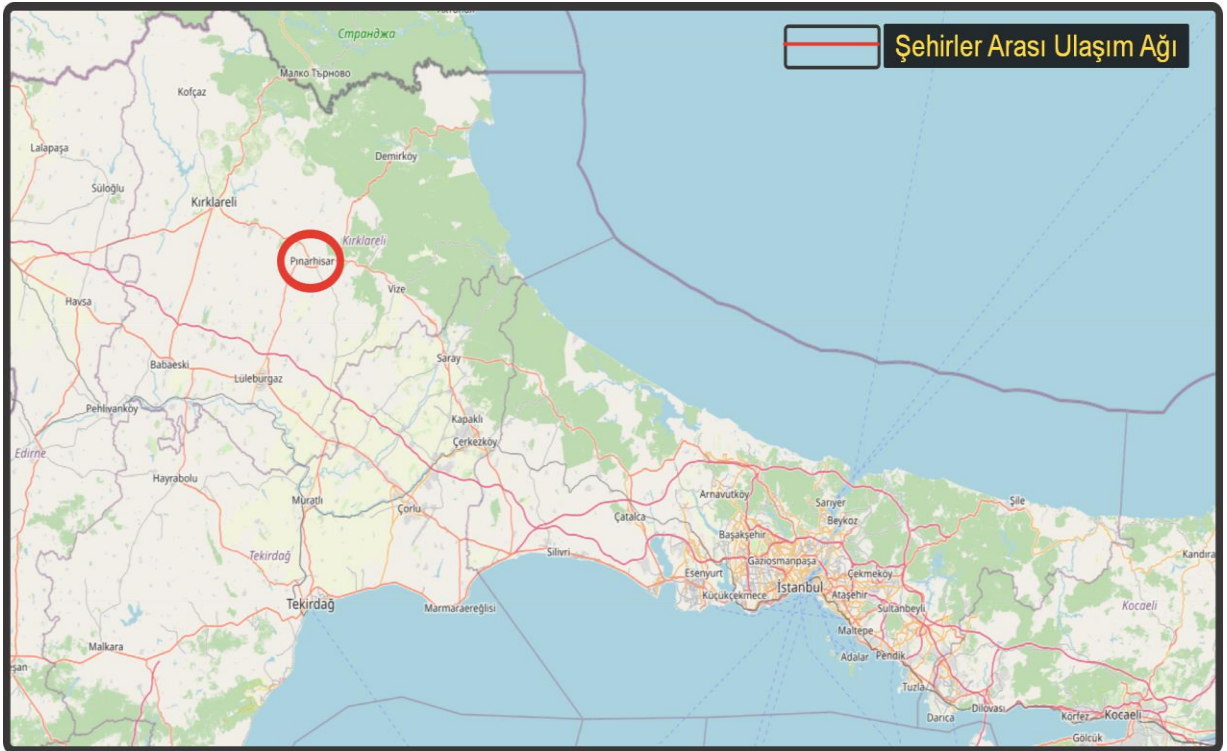
Pınarhisar, Kırklareli il merkezinin güneydoğusunda, Vize ilçesinin kuzeybatısında yer almaktadır. Pınarhisar, Kırklareli'ne 16 km, Vize'ye 23 km, Lüleburgaz'a 35 km ve Demirköy'e 40 km mesafededir. İstanbul'a olan uzaklığı ise 180 km'dir.

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

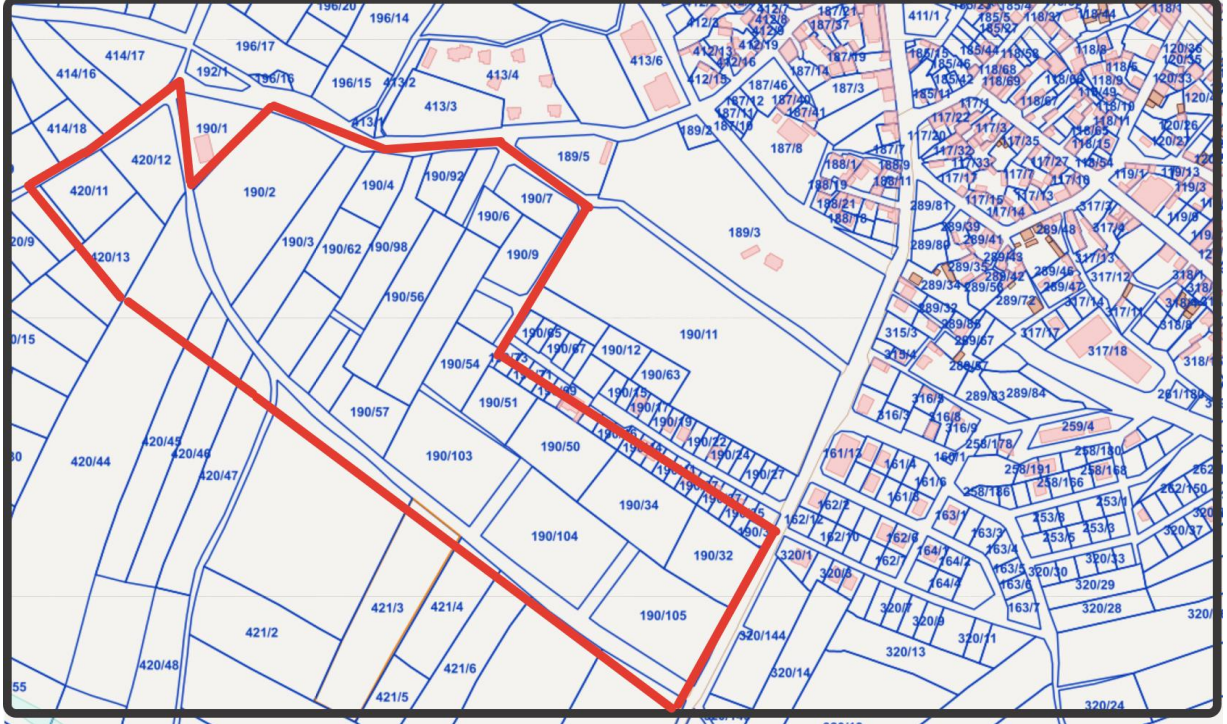
Plan değişikliğine konu alan Kırklareli İl'ine yaklaşık 26 km, Pınarhisar İlçe merkezine yaklaşık 1 km mesafededir. Alana ulaşım Eski İstanbul Kırklareli Yolu ile sağlanmaktadır.



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.



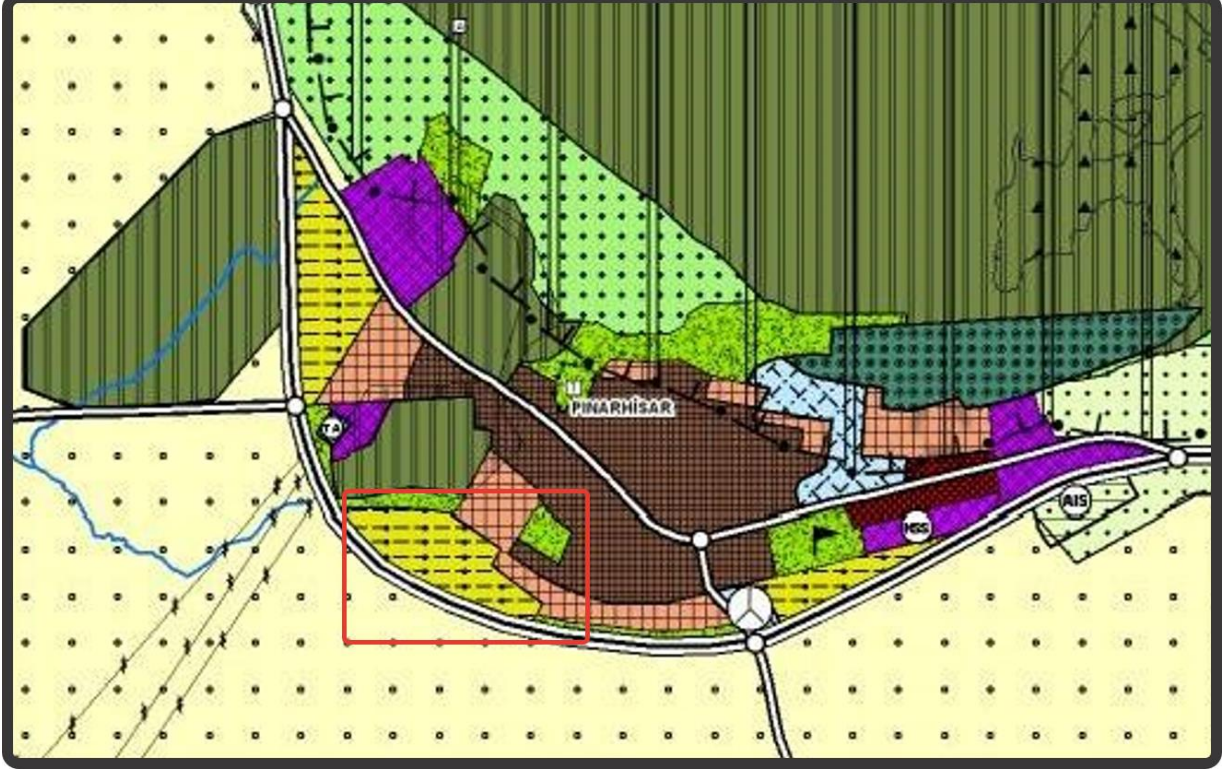
Şekil 6: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

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.



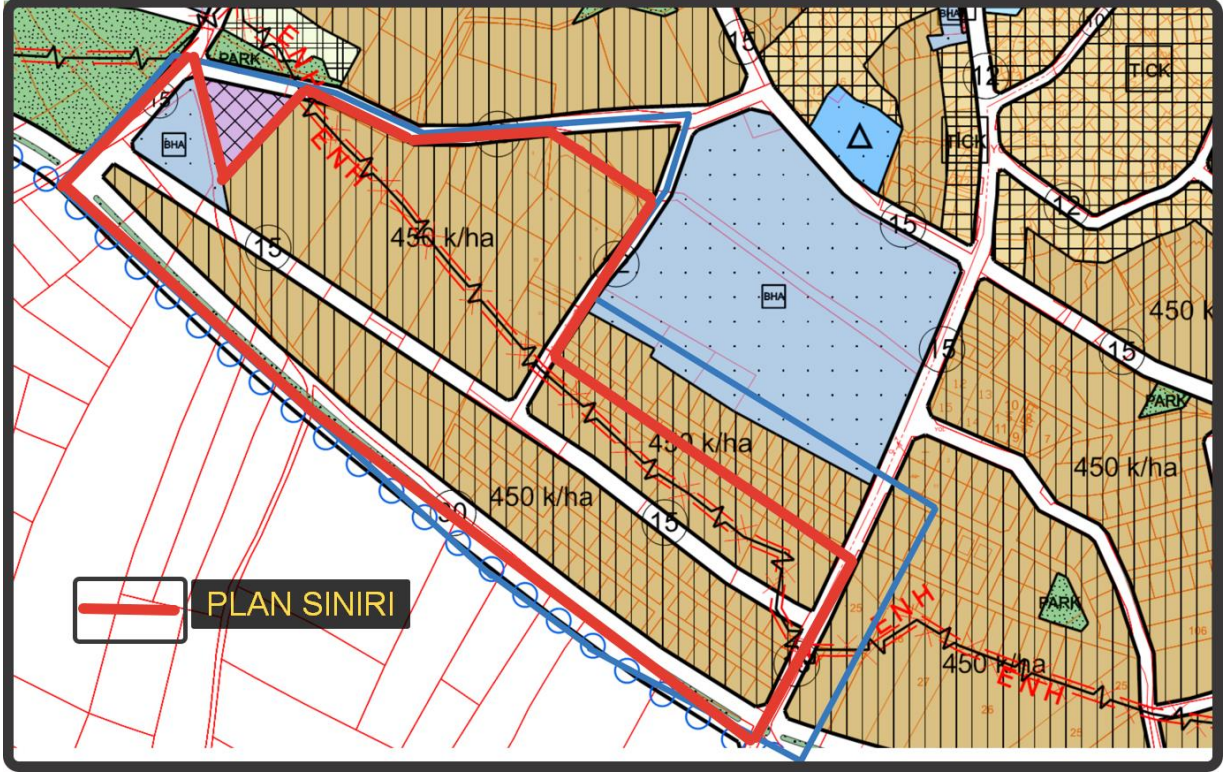
Şekil 7: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



## 6. MERİ PLAN KARARLARI

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

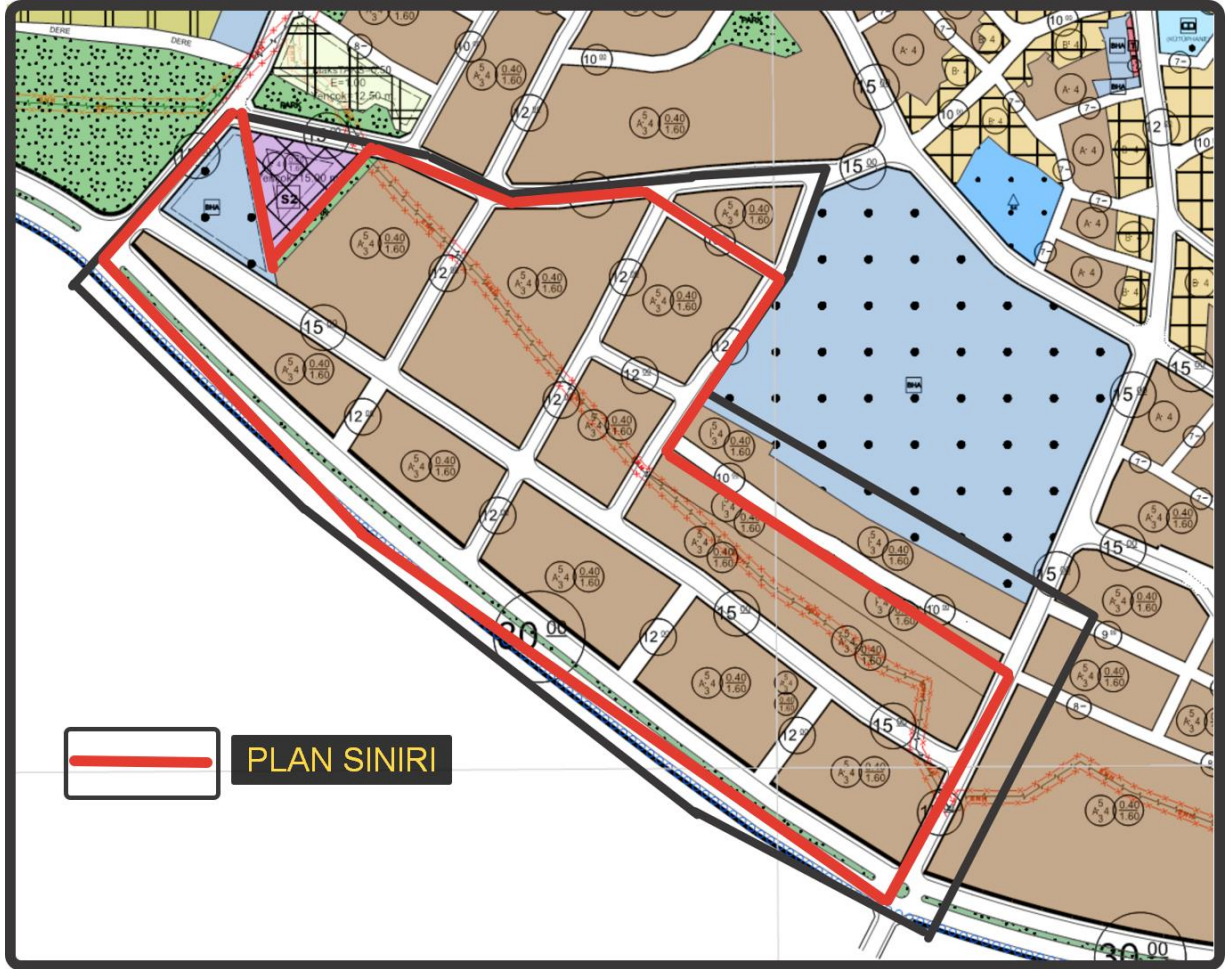
Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda söz konusu plan değişikliğine konu alan kısmen 450 ki/ha yapılaşma şartlarında "Konut Alanı", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Sanayi Alanı" ve Yol Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

## 6.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi kapsamında bulunan alan daha önce plan değişikliği kapsamında planlanmıştı fakat 2020/1818 Esas Numara ve 2021/1174 Karar Numarasıyla Mahkeme Kararıyla iptal edilmiştir. Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamı doğrultusunda hazırlanmış ve iptal kararıyla plansız kalan alan daha önce uygulama imar planında kısmen “Konut Alanı”, kısmen “Belediye Hizmet Alanı” kısmen “Sanayi Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır. Mahkeme kararıyla mevcut kullanım kararlarını dikkate alınmadan hazırlanması ve planın plan teknikleri doğrultusunda hazırlanmadığından mağduriyetlere neden olduğu gerekçesiyle şu an bu alan plansız alan olarak görülmektedir.

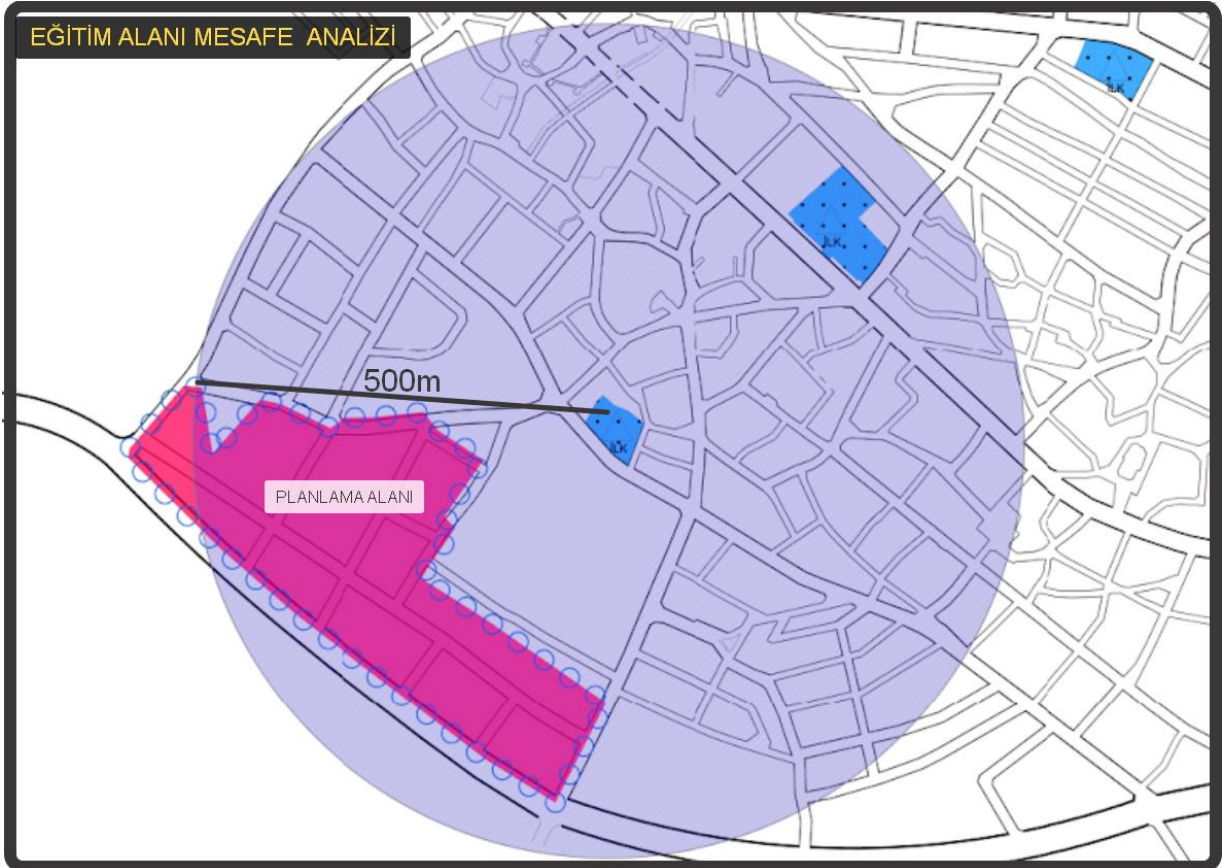


Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

## 7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

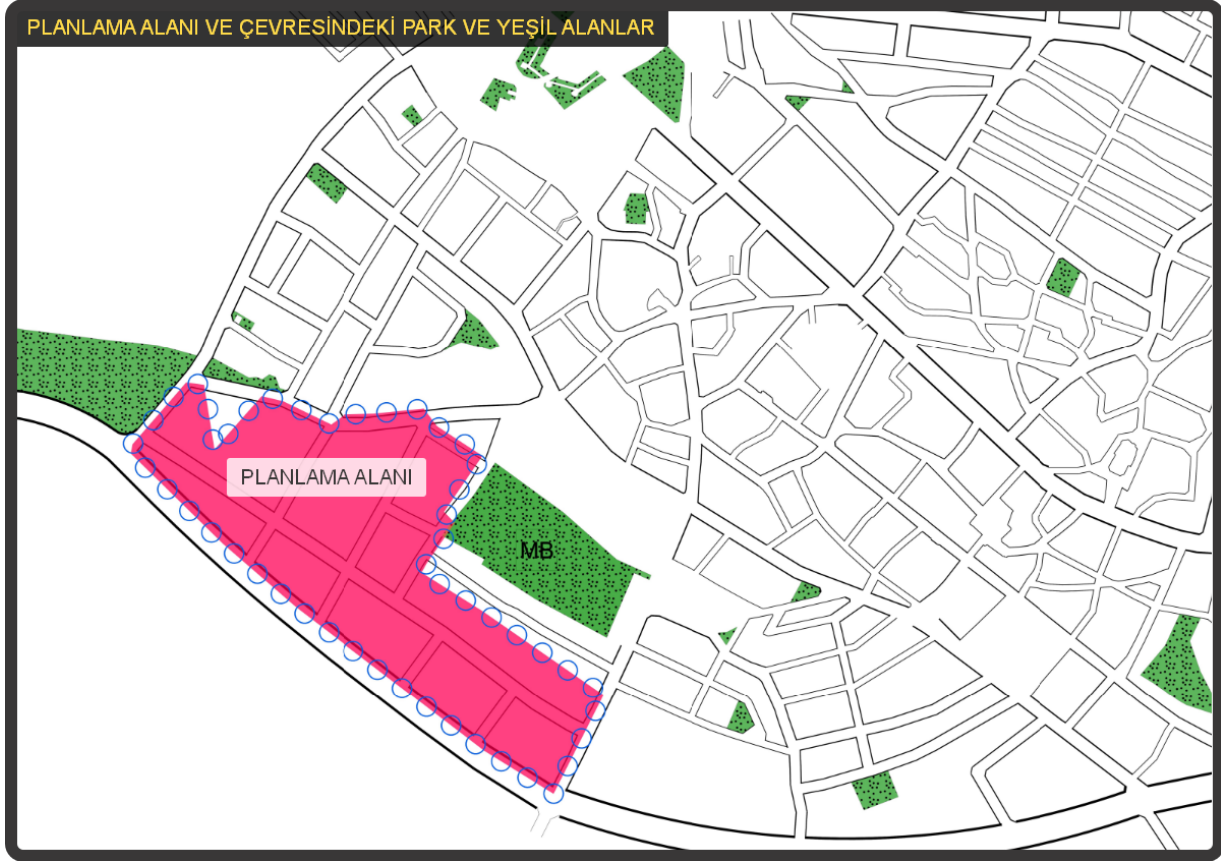
Bu öneri plan; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi sınırları içerisinde, D-020 karayolunun güneyinde bulunan yaklaşık 12 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanın bağlı olduğu meri imar planında yapılan plan değişikliği 2020/1818 Esas Numara ve 2021/1174 Karar Numarasıyla Mahkeme Kararı 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 1/1000 Ölçekli Uygulama 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 planla meri plan şartları ve plan notları korunarak bölgeye önerilen planda fonksiyonların yapılaşma şartları aynen korunmuştur. Buna göre konut ihtiyaçların giderilmesi için 73668,12 m<sup>2</sup> bir alan "Konut Alanı" 341 m<sup>2</sup> bir alan "Park Alanı", 2097.62 m<sup>2</sup> bir alan "Cami Alanı" ve 383 m<sup>2</sup> bir alan "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır. Bu alanlarda uygulama aşamasında aşağıdaki yapılaşma şartları geçerlidir.

- **Konut Alanları;**

- ✓ Konut alanlarında TAKS=0,40 KAKS=1,60 yapılaşma şartları geçerlidir. Bu alanlarda ayırık ve blok nizam yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.
- *Ayrık düzene tabi konut alanlarında;*
- ✓ *Minimum parsel büyüklüğü 400 m<sup>2</sup>'dir.*

- ✓ *Parsel cephesi 12 m'den az olamaz.*
  - ✓ *Bina cephesi 6 m'den az 30 m'den fazla yapılamaz.*
  - ✓ *Bina derinliği 7 m'den az 40 m'den fazla yapılamaz.*
  - ✓ *İhtiyaca yönelik otoparklar parsel içinde düzenlenecektir. Bu alanlarda bodrum katlar otopark olarak kullanılacaktır ve iskân edilemez.*
  - ✓ *TAKS ve KAKS değerleri yapı adaları üzerinde yazıldığı gibidir. TAKS ve KAKS değerleri belirtilmemiş ancak yapı düzeni ve kat yüksekliği verilmiş konut adalarında; meri imar yönetmeliğinde verilen TAKS değerini aşmamak kaydı ile TAKS değerini belirlemeye belediyesi yetkilidir.*
  - ***Blok düzene tabi konut alanlarında;***
  - ✓ *Parsel cephesi 6 m'den, parsel derinlikleri ise planda verilen "ön bahçe mesafesi + arka bahçe mesafesi + 9 m"den az olamaz.*
- ***Belediye Hizmet Alanları;***
    - ✓ *Bu alanlarda planlama alanı büyüklüğü ölçeğinde gerekli olan ve ihtiyaç duyulan merkezi ve yerel yönetim birimleri için belediye, mahalle yerleşmesine hizmet edecek nitelikte halk eğitim merkezi, semt konağı, müze, spor alanları, mezbaha, düğün salonu gibi yönetim ve hizmet amaçlı birimler yer alabilir.*
    - ✓ *Planda belediye hizmet alanı lejantı ile belirlenen ancak herhangi bir kullanım adı verilmemiş olan bu alanların kullanımı meri imar yönetmeliği hükümlerine göre, belediyesince onaylanacak avam projede belirlenecektir.*
- ***Cami Alanlarında;***
    - ✓ *Bu alanlarda uygulama ilgili kurumunun görüşü doğrultusunda, belediyesince onaylanacak avam projeye göre yapılacaktır.*
- ***Park Alanlarında;***
    - ✓ *Ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50*



## **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 KONUT ALANI, KISMEN CAMİ ALANI, KISMEN BELEDİYE HİZMET ALANI, KISMEN DE PARK VE YOL ALANIDIR.
  - KONUT ALANLARINDA; YAPI NİZAM VE KAT ADETLERİ PLAN ÜZERİNDE YAZILDIĞI GİBİ OLUP, TAKS=0,40 KAKS=1,60 YAPILAŞMA ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
  - CAMİ VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI YAPILAŞMA ŞARTLARI BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAM PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
4. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM- KURULUŞ GÖRÜŞLERİNDE ÖNERİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.
5. AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTLEN HUSUSLAR UYGULAMA AŞAMASINDA UYULACAKTIR
6. KAMUYA AYRILAN ALANLAR TERK EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILMAZ.
7. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA PARSELASYON YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. PARSELASYON BİR BÜTÜN OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ İDARENİN BELİRLEYECEĞİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR
8. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
9. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MERİ PLAN VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.