

KIRKLARELİ İLİ
PINARHİSAR İLÇESİ
ORTA MAHALLESİ
125 ADA 10-11 PARSELLER, 7 METRELİK
İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN RAPORU

2023

KIRKLARELİ

**KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-AMAÇ ve KAPSAM	2
2-GENEL TANIM	2
2.1. Planlama Alanının Tanımı	2
2.2. Ülke-Bölge İçindeki Yeri ve İdari Bölünüş	3
3-PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.1.Mevcut ve Üst Ölçekli Plan Kararları	4
3.1.1. 1/100.000 ve 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planları	4
3.1.2. 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	4
3.1.3. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	5
3.2.Jeolojik Etüt Raporu	6
3.2.1.Önlemlenilen Alanlar-5.1 (ÖA-5.1)	6
3.2.2. Sonuç ve Öneriler	8
3.3.Mülkiyet Durumu	16
4-PLAN GEREKÇESİ, PLANLAMA KARARLARI	16
5-EKLER	21

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

1-AMAÇ ve KAPSAM

Plan çalışmasının temel amacı; Pınarhisar yerleşim merkezinin Güneydoğu bölümünde, 06.09.2017 tarih ve 27 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı Pınarhisar 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde 125 no'lu adanın imar hatlarının yeniden düzenlenmesi, 125 ada 10-11 parseller ve söz konusu parsellerin orta kısmında bulunan 7 metrelik imar yolunun mahkeme kararı doğrultusunda kaldırılması, 125 ada 19 no'lu parselde ulaşım amacı ile dönüş kurbunun oluşturulması, plan değişikliği sınırlarında çocuk bahçesi ve oyun alanı düzenlenmesi ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Özel Hükümlerin 14.2. Ticaret-Konut Alanları başlığı altında belirtilen 25 metre derinlik şartı doğrultusunda yapı adası içerisinde fonksiyon ayırım çizgisinin düzenlenmesi amacı ile İmar Planı Değişikliğinin hazırlanmasıdır.

Söz konusu alan sınırlarında hazırlanan İmar Planları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinden oluşmaktadır.

2-GENEL TANIM

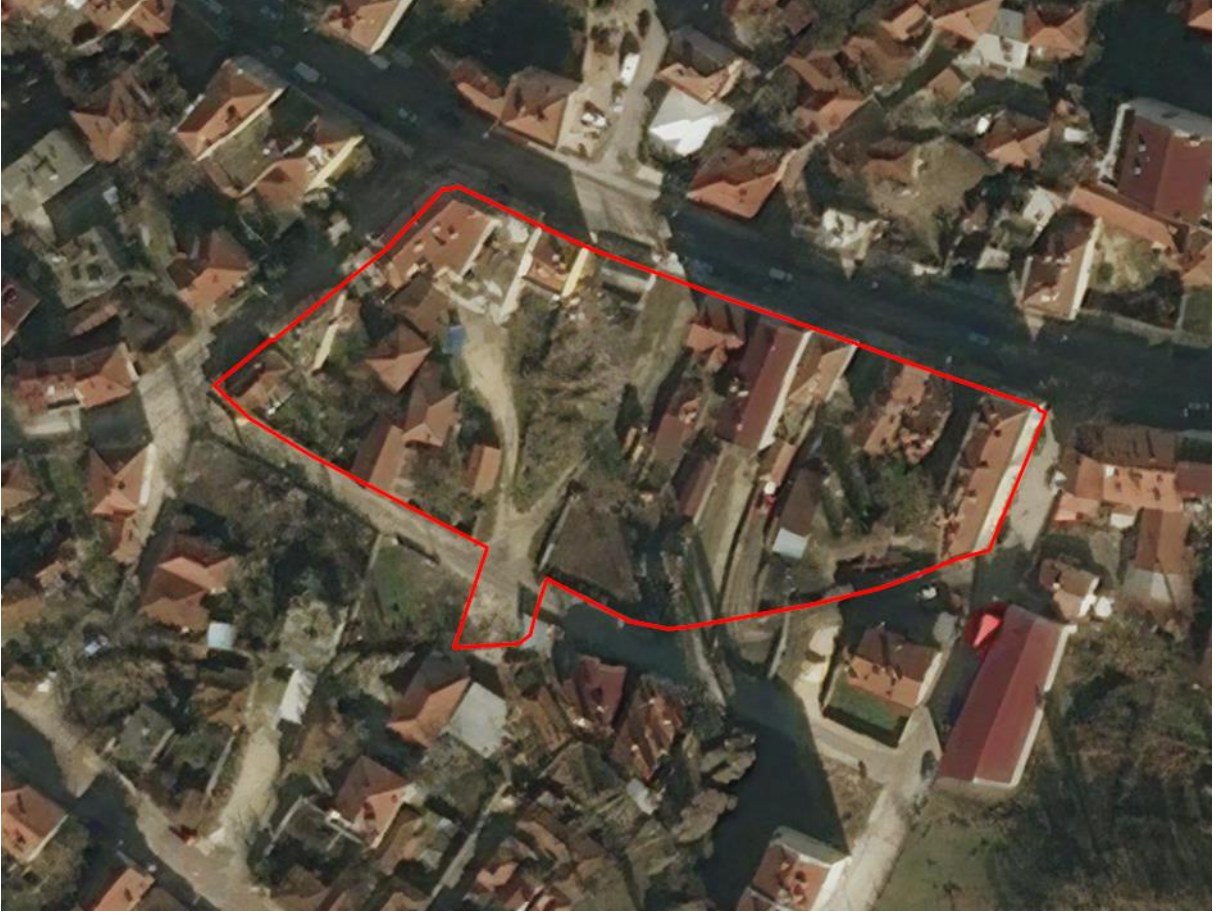
2.1. Planlama Alanının Tanımı

Planlama alanı; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi, Vize Caddesi mevki sınırları içerisinde yerleşmenin Güneydoğu bölümünde 125 ada 10-11 parseller, 7 metrelik imar yolu ve çevresini kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü yaklaşık 0.77 ha (7.700,16 m²)'dir.

Plan Değişikliğine konu alan, Pınarhisar yerleşim merkezinin Güneydoğu bölümünde 125 ada 10-11 parseller, 7 metrelik imar yolu ve çevresini kapsamaktadır. Plan değişikliği sınırı Eski İstanbul-Kırklareli Yolu, Havuzlar Sokak, Aralık Daracığı Sokak ve Piknik Caddesi ile tanımlı alandır.

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

Şekil 1 : Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü



2.2. Ülke-Bölge İçindeki Yeri ve İdari Bölünüş

Kırklareli İli yönetsel anlamda Babaeski, Demirköy, Kofçaz, Lüleburgaz, Merkez, Pehlivan köyü, Pınarhisar ve Vize olmak üzere toplam 8 ilçe, 21 belediye ve 179 köyden müteşekkildir. Ayrıca Kırklareli İli, İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırması' na göre, Edirne ve Tekirdağ İlleri ile birlikte Düzey-2 bölgelerinden TR21 alt bölgesini oluşturmaktadır.

Planlama alanı Pınarhisar İlçe Merkezinde yer almakta olup, imar yönünden Pınarhisar Belediyesi sorumluluğundadır.

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

3-PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.Mevcut ve Üst Ölçekli Plan Kararları

3.1.1. 1/100.000 ve 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planları

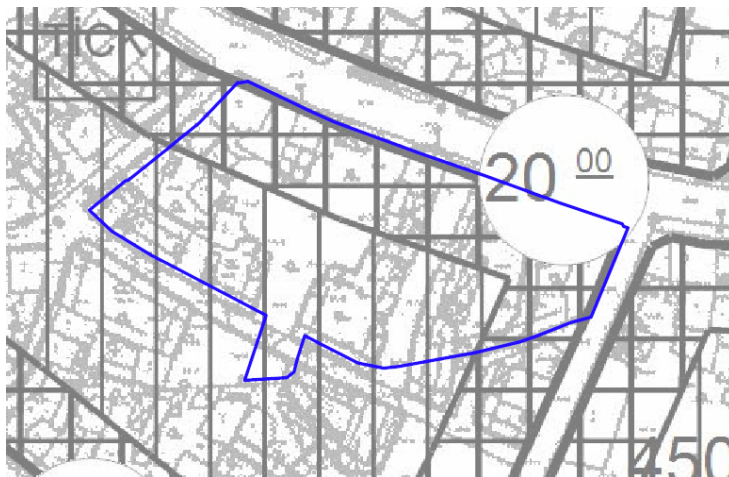
Planlama alanını da kapsayan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı 24.08.2009 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'nca onanmıştır. Planlama alanı Pınarhisar İlçesi sınırlarında yer almakta olup 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik+Gelişme Alanı) içerisinde kalmaktadır. Planlama alanını da kapsayan 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı 2011 yılında onaylanmıştır. Planlama alanının bulunduğu bölge; Meskun Alanlar olarak tanımlı alan içerisinde kalmaktadır.

Planlama alanında alt ölçekli plan olarak ise 1/5000 ölçekli Pınarhisar (Kırklareli) Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Pınarhisar (Kırklareli) Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

3.1.2. 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Pınarhisar (Kırklareli) Revizyon Nazım İmar Planı 06.09.2017 tarih ve 27 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Plan Değişikliğine konu alan yürürlükteki planda Ticaret-Konut Alanı ve Yüksek Yoğunluklu (Brüt Yoğunluğa Göre) Mevcut Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bahse konu alan Kuzey yönünden 20 metrelik imar yolundan cephe almaktadır.

Şekil 2: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

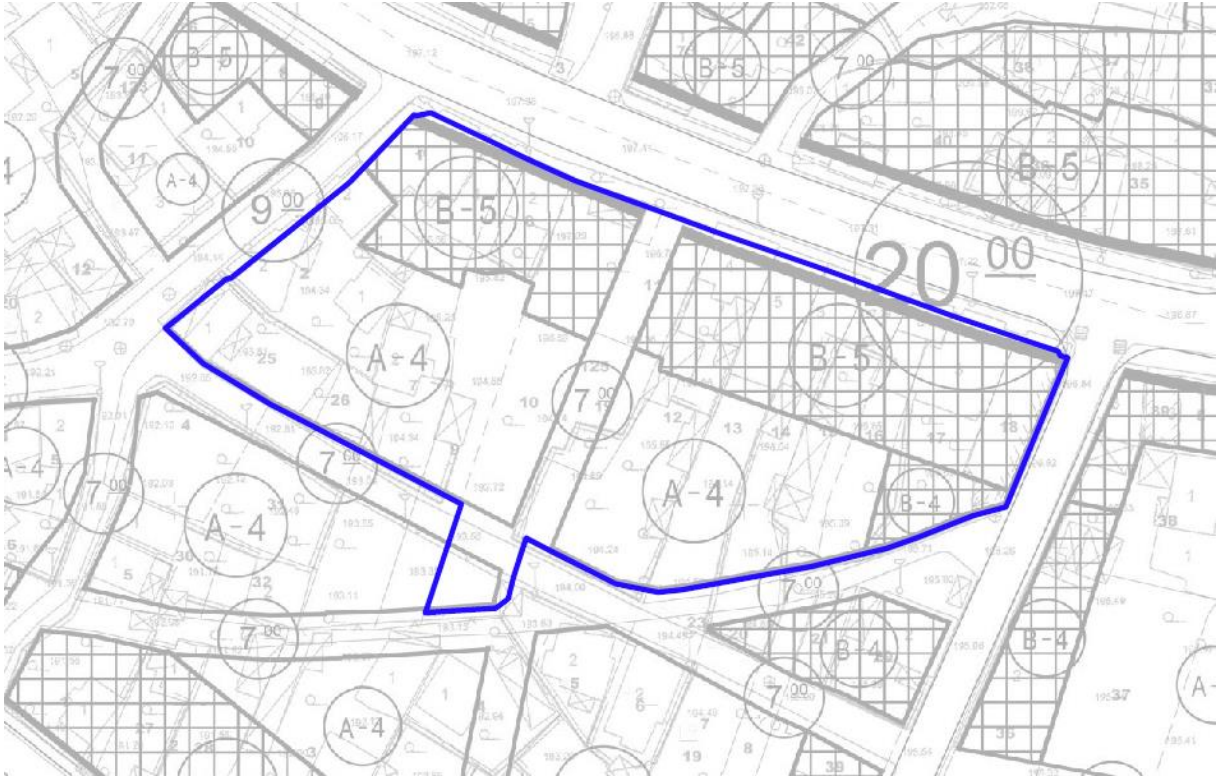


**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

3.1.3. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Pınarhisar (Kırklareli) Revizyon Uygulama İmar Planı 06.09.2017 tarih ve 27 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Plan Değişikliğine konu alan yürürlükteki planda Ayrık Nizam 4 Kat Yerleşik Konut Alanı, Bitişik Nizam 5 Kat Ticaret-Konut Alanı, Bitişik Nizam 4 Kat Ticaret-Konut Alanı ve 7 metrelik imar yolu olarak planlanmıştır. Alanın Doğusunda 10 metrelik, Batısında 9 metrelik, Güneyinde 7 metrelik ve Kuzeyinde ise 20 metrelik imar yolu bulunmaktadır.

Şekil 3: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



**KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

3.2.Jeolojik Etüt Raporu

Pınarhisar (Kırklareli) Belediyesi Revizyon İmar Planına esas 17.12.2021 onay tarihli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda; Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar, depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanlarının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı;

- Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,
- Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar,
- Uygun Olmayan Alan 5 (UOA-5): Tıbbi Jeolojik Riskli Alanlar,

olarak 3 kategoride değerlendirilmiştir. Plan değişikliğine konu alan ise yukarıda belirtilen Önlemler Alan 5.1 sınırları içerisinde bulunmaktadır.

3.2.1.Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1)

İnceleme alanında jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon ve Oligosen yaşlı Süloğlu Formasyonuna ait rezidüellerinin oluşturduğu ve genel eğim değerinin %10 ve %10'dan küçük olduğu alanlar "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Önlemler Alan-5.1)" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killerin şişme derecesi, "düşük-orta-yüksek-çok yüksek", oturma değeri genel olarak kabul edilebilir değerler aralığında kalmakta olup bu alanlarda taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Dolayısıyla bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir.

-Killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu oluşacak açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.

-Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

**KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

-Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalı, oturtulmaması durumunda gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı ve taşıttırılmamalıdır.

-Yapı temellerinin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.

-Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler bulunması halinde yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka gerekli önlemler alınmalıdır.

-Yapılaşma öncesi yapılacak temel-zemin etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenmelidir. Çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli uygulandıktan sonra inşaa aşamasına geçilmelidir.

-Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Kazı öncesi kendi parselin, komşu parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir.

-Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

3.2.2. Sonuç ve Öneriler

PINARHISAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ
İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA
DAİRESİ BAŞKANLIĞI

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi sınırında kalan ve 10 adet 1/5000 ölçekli E19-D-12-D, E19-D-11-A, E19-D-11-B, E19-D-12-A, E18-C-15-B, E18-C-15-A, E19-D-11-D, E19-D-11-C, E18-C-15-C, E18-C-15-D hâlihazır haritalar ile 81 adet 1/1000 ölçekli E19-D-11-A-1-A, E18-C-15-B-2-B, E18-C-15-B-2-A, E19-D-11-A-1-D, E19-D-11-A-1-C, E19-D-11-A-2-D, E19-D-11-A-2-C, E19-D-11-B-1-D, E19-D-11-B-1-C, E18-C-15-B-2-C, E18-C-15-B-2-D, E18-C-15-B-1-C, E19-D-11-A-4-B, E19-D-11-B-4-B, E19-D-11-B-3-A, E19-D-12-A-4-A, E19-D-12-A-4-B, E18-C-15-B-4-B, E18-C-15-B-4-A, E19-D-11-A-3-D, E19-D-11-B-3-D, E19-D-11-B-3-C, E19-D-12-A-4-C, E18-C-15-A-3-C, E19-D-12-D-1-A, E19-D-12-D-1-B, E18-C-15-C-1-A, E18-C-15-D-2-B, E19-D-11-C-2-C, E19-D-12-D-1-D, E18-C-15-C-1-C, E18-C-15-C-1-D, E19-D-11-D-4-A, E19-D-11-D-4-B, E19-D-11-D-3-A, E19-D-11-D-3-B, E19-D-11-C-4-A, E19-D-11-C-4-B, E19-D-11-C-3-A, E19-D-11-C-3-B, E18-C-15-C-3-B, E18-C-15-C-3-A, E18-C-15-C-4-B, E19-D-11-D-4-D, E19-D-11-D-4-C, E18-C-15-B-3-A, E18-C-15-B-3-B, E19-D-11-A-4-A, E19-D-11-A-3-A, E19-D-11-A-3-B, E19-D-11-B-4-A, E19-D-12-A-4-D, E18-C-15-B-4-D, E18-C-15-B-4-C, E18-C-15-B-3-D, E18-C-15-B-3-C, E19-D-11-A-4-D, E19-D-11-A-4-C, E19-D-11-A-3-C, E19-D-11-B-4-D, E19-D-11-B-4-C, E18-C-15-C-1-B, E18-C-15-C-2-A, E18-C-15-C-2-B, E19-D-11-D-1-A, E19-D-11-D-1-B, E19-D-11-D-2-A, E19-D-11-D-2-B, E19-D-11-C-1-A, E19-D-11-C-1-B, E19-D-11-C-2-A, E19-D-11-C-2-B, E18-C-15-C-2-D, E18-C-15-C-2-C, E19-D-11-D-1-D, E19-D-11-D-1-C, E19-D-11-D-2-D, E19-D-11-D-2-C, E19-D-11-C-1-D, E19-D-11-C-1-C, E19-D-11-C-2-D nolu hâlihazır haritalarda sınırları belirtilen ve 2086.65 ha yüzölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup bu rapor, çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 80 adet derinliği 10.50-20.00 m arasında olan sondaj, 40 profilde sismik kırılma, 40 noktada mikrotremör ölçüm ve 40 profilde MASW çalışmaları yapılmıştır.

Ertan KESER
Jeofizik Mühendisi
Diploma No: 4330
Oda Sicil No: 2511

ARE JEOTEKNİK
MÜH. MÜH. İNŞ. YATIL. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Rıza KANDEMİR
Jeolojik Mühendisi



155

Mullukent Mah. 2040. Sok. No:2 Beysukent / Çankaya / ANK. Diploma No: 143
Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: are@arejeoteknik.com.tr - Web: www.arenjeoteknik.com.tr

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

PINARHISAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ
İMAR PLANINA ESAS JEolojİK-
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA
DAİRESİ BAŞKANLIĞI

3. İnceleme alanı 24/08/2009 tarihinde onaylanan "Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı sınırında kalmakta olup ilgili planda inceleme alanı tarım arazisi, kentsel yerleşme alanı olarak ayrılmıştır. Ayrıca, Kırklareli İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.03.2021 tarih ve 33940 sayılı yazısına istinaden, inceleme alanında kararı alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanı eğimli bir topoğrafyaya sahip olup eğim değeri %0-10, %10-20, %20-30 ve %30-40 aralığında değişim göstermektedir.
5. İnceleme alanlarının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre *Kuvaterner yaşlı Alüvyon, Oligosen yaşlı Pınarhisar Formasyonu, Oligosen yaşlı Süloğlu Formasyonu ve Eosen yaşlı Kırklareli kireçtaşlarından oluşmaktadır.*
6. İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışmalarından elde edilen kayma modülü (Gmax) değerlerine göre zemin; Alüvyon (Qa) 1. tabaka için "Gevşek Zeminler/Orta Sağlam Zeminler" olarak, Süloğlu Formasyonu (Tos) 1. tabaka için "Orta Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için "Çok Sağlam Zeminler" olarak, Pınarhisar Formasyonu (Top) 1. tabaka için "Orta Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için "Çok Sağlam Zeminler" olarak, Kırklareli Kireçtaşı (Tek) 1. tabaka için "Orta Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için "Çok Sağlam Zeminler" olarak değerlendirilmiştir.
İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışmalarından elde edilen elastisite (Ed) değerlerine göre zemin; Alüvyon (Qa) 1. tabaka için "Gevşek Zeminler" olarak, Süloğlu Formasyonu (Tos) 1. tabaka için "Orta Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için "Çok Sağlam Zeminler" olarak, Pınarhisar Formasyonu (Top) 1. tabaka için "Orta Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için "Çok Sağlam Zeminler" olarak, Kırklareli Kireçtaşı (Tek) 1. tabaka için "Orta Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için "Çok Sağlam Zeminler" olarak değerlendirilmiştir.
İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışmalarından elde edilen bulk modülü (K) değerlerine göre zeminin sıkışma direnci; Alüvyon (Qa) 1. tabaka için "Az" olarak, Süloğlu Formasyonu (Tos) 1. tabaka için "Az" olarak, 2. tabaka için "Orta/Yüksek" olarak, Pınarhisar Formasyonu (Top) 1. tabaka için "Az" olarak, 2. tabaka için "Yüksek" olarak, Kırklareli Kireçtaşı (Tek) 1. tabaka için "Az" olarak, 2. tabaka için "Yüksek" olarak değerlendirilmiştir.

156
Tel: (0312) 475 23 03 - Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: ars@areteoteknik.com.tr - Web: www.aretoteknik.com.tr

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

PINARHISAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ
İMAR PLANINA ESAS JEolojik-
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA
DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İnceleme alanlarında yapılan sismik kırılma çalışmalarından elde edilen V_{300} değerleri; Alüvyon (Qa) 564-589 m/sn aralığında, Süloğlu Formasyonu (Tos) 658-792 m/sn aralığında, Pınarhisar Formasyonu (Top) 784-810 m/sn aralığında, Kırklareli Kireçtaşı (Tek) 858-903 m/sn aralığındadır. MASW çalışmalarından elde edilen V_{300} değerleri ise; Alüvyon (Qa) 394-415 m/sn aralığında, Süloğlu Formasyonu (Tos) 462-621 m/sn aralığında, Pınarhisar Formasyonu (Top) 761-770 m/sn aralığında, Kırklareli Kireçtaşı (Tek) 778-824 m/sn aralığındadır. Elde edilen V_{300} değerleri 2019 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde tanımlanan yerel zemin sınıfı tablosuna göre değerlendirildiğinde zemin sınıfları; Alüvyon (Qa) ZC, Süloğlu Formasyonu (Tos) ZC/ZB ile Pınarhisar Formasyonu (Top) ve Kırklareli Kireçtaşı (Tek) formasyonları ise ZB tanım aralığına girmektedir.

İnceleme alanında yapılan 40 noktadaki mikrotremör (MT) çalışmalarından elde edilen zemin büyütme (H/V) değerlerine göre tehlike düzeyleri ve Zemin hakim titreşim periyodu (T_0) değerlerine göre ölçüt tanımları; değerlerine göre tehlike düzeyleri; Alüvyon (Qa) A(Düşük)/B(Orta), Süloğlu Formasyonu (Tos) A(Düşük), Pınarhisar Formasyonu (Top) A(Düşük), Kırklareli Kireçtaşı (Tek) A(Düşük)'dür.

7. İnceleme alanının jeolojisini oluşturan; *Kırklareli kireçtaşı kaya, Pınarhisar Formasyonu kaya, Süloğlu Formasyonu zemin-kaya, Alüvyon zemin* olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında gözlenen ve kalınlığı yer yer değişen lokal dolgularına yapı yükleri taşıtılamayacağından dolgu birimlerde herhangi arazi ve laboratuvar deneyi yapılmamış olup dolayısıyla dolgu birimlerin jeoteknik ve mühendislik özellikleri belirlenmemiştir.

Alüvyon; çalışma alanında çok ince bir kalınlığa sahip olup, ince taneli zemin grubu CH,CL olarak belirlenmiştir. Birim yumuşak-yarı sert-sert-çok sert kıvamlı, orta-yüksek sıkışabilir, yüksek plastisiteli siltli kil özelliğindedir.

Süloğlu formasyonu rezidüeli; ince taneli zeminler olup zemin grubu CH,CL,SC,ML olarak belirlenmiştir. Birim akışkan-çok yumuşak-yumuşak-yarı sert-sert-çok sert kıvamlı, orta-yüksek sıkışabilir, plastik değil-orta-yüksek-çok yüksek plastisiteli kil ve silt özelliğindedir.

Alüvyona ait birimlerin şişme derecesi LL değerine göre "yüksek-çok yüksek" PI değerine göre "yüksek-çok yüksek" ve ITO değerine göre "orta- yüksek-çok yüksek" olarak belirlenmiştir. Birimin şişme derecesi, şişme yüzdesi değerine göre "orta-

Erhan KESER
Jeofizik Mühendisi
Diplom No: 1330
Oda Sicil No: 1330

ARE JEOTEKNİK
MÜH. MÜŞ. İNŞ. TAAHH. VE TİC. LTD. ŞTİ.

ERHANDEMİR
Jeoloji Mühendisi
Uzuncağa No: 143
ANKARA



157

Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: are@areteknik.com.tr - Web: www.ateknik.com.tr

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

PINARHISAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ
İMAR PLANINA ESAS JEoloJİK-
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA
DAİRESİ BAŞKANLIĞI

yüksek", şişme basıncı değerine göre "düşük" olarak belirlenmiştir. Oturma miktarı yapılan analizler sonucunda kabul edilebilir sınırlar içerisinde.

Süloğlu formasyonu rezidüelinin şişme derecesi LL değerine göre "yüksek-çok yüksek" PI değerine göre "orta-yüksek-çok yüksek" ve İTO değerine göre "orta-yüksek-çok yüksek" olarak belirlenmiştir. Yapılan bazı laboratuvar sonuçlarında likit limit değeri non-plastik (NP) çıkmıştır. Birimlerin şişme derecesi, şişme yüzdesi değerine göre "orta-yüksek", şişme basıncı değerine göre "düşük" olarak belirlenmiştir. Oturma miktarı yapılan analizler sonucunda kabul edilebilir sınırlar içerisinde.

8. Süloğlu Formasyonundan alınan karot örnekler üzerinde yapılan nokta yükleme indeksi değerlerine göre inceleme alanındaki kaya birimler "çok düşük dayanımlı kayaç", tek eksenli basınç değerlerine göre inceleme alanındaki kaya birimler "çok düşük-düşük dayanımlı kayaç" olarak tanımlanmıştır.

Pınarhisar Formasyonundan alınan karot örnekler üzerinde yapılan nokta yükleme indeksi değerlerine göre inceleme alanındaki kaya birimler "çok düşük dayanımlı kayaç" olarak tanımlanmıştır.

Kırklareli kireçtaşından alınan karot örnekler üzerinde yapılan nokta yükleme indeksi değerlerine göre inceleme alanındaki kaya birimler "çok düşük-düşük-orta dayanımlı kayaç", tek eksenli basınç değerlerine göre inceleme alanındaki kaya birimler "çok düşük-düşük dayanımlı kayaç" olarak tanımlanmıştır.

Süloğlu Formasyonunda gözlenen kaya birimlerin RQD değerleri % 0-35 aralığında bulunmuş olup inceleme alanındaki kaya birimler "çok kötü-kötü" kaliteli kayaç aralığında ve kayaçların RQD değerine göre kaya birimlerin "tamamen ayrılmış-çok fazla ayrılmış" olduğu belirlenmiştir.

Kırklareli kireçtaşında gözlenen kaya birimlerin RQD değerleri % 0-33 aralığında bulunmuş olup inceleme alanındaki kaya birimler "çok kötü-kötü" kaliteli kayaç aralığında ve kayaçların RQD değerine göre kaya birimlerin "tamamen ayrılmış-çok fazla ayrılmış" olduğu belirlenmiştir.

Pınarhisar Formasyonunda gözlenen kaya birimlerin RQD değerleri % 0-26 aralığında bulunmuş olup inceleme alanındaki kaya birimler "çok kötü-kötü" kaliteli kayaç aralığında ve kayaçların RQD değerine göre kaya birimlerin "tamamen ayrılmış-çok fazla ayrılmış" olduğu belirlenmiştir.

**KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

PINARHİSAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ
İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA
DAİRESİ BAŞKANLIĞI

9. İnceleme alanının jeolojisini oluşturan Kuvaterner yaşlı Alüvyon birime ait kahverenkli az çakıllı az kumlu siltli kil- kumlu siltli kil seviyelerinde yapılan sondaj ve laboratuvar verileri değerlendirildiğinde; inceleme alanında sıvılaşma riski beklenmemektedir.
10. Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan '*Türkiye Deprem Tehlike Haritası*' baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "*Türkiye Bina Deprem Yönetmelik*" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
11. İnceleme alanında heyelan, yüzey akması, kaya düşmesi vb. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ayrıca MTA heyelan envanteri haritasında da inceleme alanı ve yakın çevresinde gelişmiş heyelan vb. kütle hareketleri bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanında eğimin %10'dan fazla olduğu kesimlerde kaya birimlerin ayrılmış, kırıklı ve çatlaklı yapıda olması nedeniyle yapılacak kontrolsüz ve derin kazı çalışmalarında stabilite problemleri gözlenebilir.
12. İnceleme alanında bulunan akar derelerin ve mevsimsel akış gösteren tüm derelerin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma riskine karşı *planlama öncesi güncel DSİ görüşü alınmalı ve güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
13. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanlarının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanları 3 kategoride değerlendirilmiştir.
- ❖ *Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*
 - ❖ *Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar*
 - ❖ *Uygun Olmayan Alan 5 (UOA 5) Tıbbi Jeolojik Riskli Alanlar* olarak 3 kategoride değerlendirilmiştir.
- Önemli Alanlar-2.1. (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**
İnceleme alanında, jeolojisini *Oligosen yaşlı Pınarhisar Formasyonu, Oligosen yaşlı Süloğlu Formasyonu ve Eosen yaşlı Kırklareli kireçtaşlarının* oluşturduğu ve genel eğim değerinin >%10 olduğu alanlar *Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)* olarak

Erhan KESER
Jeoteknik Mühendisi
Diploma No: 14330
Ticari Sicil No: 1511

ARE JEOTEKNİK
MÜH. MÜŞ. MİP. TAAM. VE YIC. LTD. ŞTİ.
Mevlâkent Mah. 2040. Sok. No:2 Beysu Kent / Çankaya / ANKARA

Rıza KANDEMİR
Jeoloji Mühendisi
Diploma No: 143
Ticari Sicil No: 14330



159

Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11 – E-mail: are@areteknik.com.tr – Web: www.ateknik.com.tr

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

PINARHISAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ
İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA
DAİRESİ BAŞKANLIĞI

tanımlanmıştır. Yapılan çalışmalar ve detaylı incelemeler neticesinde birimlerin genel olarak ve mevcut durum itibariyle doğal ve yapay yarımlarda stabil oldukları gözlenmiştir. Birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde özellikle eğimli alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazı ve temel açma çalışmalarında kaya niteliğindeki kısımlarında ve ayrışma zonlarında duraysızlık oluşturabilecek stabilite problemleri gelişebilecek niteliktedir. Bu alanlarda gelişebilecek stabilite sorunları alınabilecek mühendislik tedbirleriyle önlenebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar *ÖA-2.1* simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ Yapılacak kazılar ve planlanacak yapılar dikkate alınarak, yamaç boyunca bina yükleride dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak stabiliteyi sağlayacak önlem projelerinin yamaç boyunca uygulanması gerekmektedir.
- ✓ Mevcut kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Kazı öncesi yol, altyapı, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlanmalıdır.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulandıktan sonra planlamaya gidilmelidir.
- ✓ Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- ✓ Farklı oturmada kaynaklı bina hasarlarını önlemek için binalar tek tip homojen (aynı litolojik özellikte) birimlere taşıtılmalıdır.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunca bina yükleride dahil edilerek stabilite analizleri, temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenerek gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- ✓ Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde Kırklareli Kireçtaşı, Pınarhisar Formasyonu ve Süloğlu Formasyonuna ait kireçtaşlarında karstik boşlukların olup olmadığı ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik*" ve "*Türkiye Bina Deprem Yönetmelik*" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

Ertan KESEK
Jeofizik Mühendisi
Diploma No: 6330
Oda Sicil No: 143

ARE JEOTEKNİK
MÜH. MÜH. İNŞ. TAAHH. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Rıza KANDEMİR
Jeolojik Mühendisi
Diploma No: 143



160

Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: are@arejeoteknik.com.tr - www.arsjeoteknik.com.tr

**KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

PINARHİSAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ
İMAR PLANINA ESAS JEoloJİK-
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA
DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Önemli Alanlar-5.1. (ÖA-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon ve Oligosen yaşlı Süloğlu Formasyonuna ait rezidüellerinin oluşturduğu ve eğim değerinin $\leq 10\%$ olduğu alanlar “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Önemli Alan-5.1)” olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killerin şişme derecesi, “düşük-orta-yüksek-çok yüksek”, oturma değeri genel olarak kabul edilebilir değerler aralığında kalmakta olup bu alanlarda taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Dolayısıyla bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1.** simgesiyle gösterilmiştir.

- ✓ Killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu oluşacak açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- ✓ Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- ✓ Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalı oturtulmaması durumunda gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- ✓ Yapı temelleri kontrolsüz olarak dökülen dolgu birimi üzerine oturtulmamalı ve taşıtılmamalıdır.
- ✓ Yapı temellerinin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.
- ✓ Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler bulunması halinde yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Yapılaşma öncesi yapılacak temel-zemin etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik

Ş. KARAKESER
Jeofizik Mühendisi
Diploma No: 4330
Tic. Sicil No: 15244

ARE JEOTEKNİK
Müh. Müh. İng. TMMOB / Çankaya / ANKARA

Rıza KANDEMİR
Jeolojik Mühendisi
Diploma No: 143
Tic. Sicil No: 8824



161

Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: are@arejeoteknik.com.tr - Web: www.arenjeoteknik.com.tr

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

PINARHISAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ
İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA
DAİRESİ BAŞKANLIĞI

- parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, vb.) irdelenmelidir. Çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli uygulandıktan sonra inşaa aşamasına geçilmelidir.
- ✓ Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
 - ✓ Kazı öncesi kendi parselin, komşu parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir.
 - ✓ Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik*" ve "*Türkiye Bina Deprem Yönetmelik*" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

Uygun Olmayan Alan 5 (UOA 5) Tıbbi Jeolojik Riskli Alanlar

İnceleme alanında genel eğimin %0->30 aralığında olduğu, Kırklareli kireçtaşlarının yüzeylendiği alanlarda dere kenarı boyunca dökülmüş tıbbi atık/çöp dökme sahasının olduğu yaklaşık 20.00-30.00 metreye varan kalınlıkta dolguların olduğu alan Uygun Olmayan Alan 5 Tıbbi jeolojik sakıncalı alan olarak tanımlanmış ve yerleşime uygunluk haritalarında UOA-5 simgesiyle gösterilmiştir.

14. İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için "*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik*" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
15. Bu çalışma; Pınarhisar (Kırklareli) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması olup zemin etüd raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.


Erhan KESER
Jeofizik Mühendisi
Diploma No: 4330
Üdâ Sicil No: 2511


Rıza HAN DEMİR
Jeolojik Mühendis
Diploma No: 4330
Üdâ Sicil No: 4424


ARE JEOTEKNİK
MÜHÜR MÜHÜR İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ.
Muh. No: 4330 - Üdâ Sicil No: 4424 - Ankara
Tel: (0312) 475 23 03 - Fax: (0312) 475 18 11 - Ankara
E-mail: are@arejeoteknik.com.tr - Web: www.arenjeoteknik.com.tr


ARE JEOTEKNİK
MÜHÜR MÜHÜR İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ.



162

Mutlukent Mah. 2040. Sok. No:2 Beysukent / Çankaya / ANKARA
Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: are@arejeoteknik.com.tr - Web: www.arenjeoteknik.com.tr

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

3.3.Mülkiyet Durumu

Plan Değişikliğine konu parseller içerisinde bulunan 125 ada 19 no'lu parsel Maliye Hazinesi, 125 ada 20 no'lu parsel Pınarhisar Belediyesi ve geriye kalan tüm parseller şahıs mülkiyetinde olup plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü yaklaşık 0.77 ha (7.700,16 m²)'dir.

4-PLAN GEREKÇESİ, PLANLAMA KARARLARI

Plan çalışmasının temel amacı; Pınarhisar yerleşim merkezinin Güneydoğu bölümünde, 06.09.2017 tarih ve 27 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı Pınarhisar 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde 125 no'lu adanın imar hatlarının yeniden düzenlenmesi, 125 ada 10-11 parseller ve söz konusu parsellerin orta kısmında bulunan 7 metrelik imar yolunun mahkeme kararı doğrultusunda kaldırılması, 125 ada 19 no'lu parselde ulaşım amacı ile dönüş kurbunun oluşturulması, plan değişikliği sınırlarında çocuk bahçesi ve oyun alanı düzenlenmesi ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Özel Hükümlerin 14.2. Ticaret-Konut Alanları başlığı altında belirtilen 25 metre derinlik şartı doğrultusunda yapı adası içerisinde fonksiyon ayırım çizgisinin düzenlenmesi amacı ile İmar Planı Değişikliğinin hazırlanmasıdır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde;

125 ada 10 ve 11 no'lu parsel sınırları içerisinde yapılaşmaya uygun bütüncül bir alan oluşturulması adına yürürlükteki planda 10 ve 11 no'lu parsel sınırları arasında bulunan 7 metrelik imar yolu mahkeme kararı doğrultusunda kaldırılmıştır. Söz konusu 7 metrelik imar yolunun mahkeme kararı ile kaldırılması ile parsel sınırları içerisinde yapılaşmaya elverişli bir alan oluşturulmuştur. 125 ada 10, 11 ve 12 no'lu parsel sınırlarının arasında kalan 125 ada 19 no'lu parselde ulaşım ise planlama alanının Güneyinde oluşturulan dönüş kurbu (cul-de-sac) ile sağlanacaktır. Dönüş kurbunun yürürlükteki plandaki 7 metrelik imar yoluna bağlantısı 3.5 metre, kurbun toplam çapı ise 9 metredir. Edirne İdare Mahkemesi'nin 2022/274 karar no'lu yazısında *"Bu durumda, imar planlarının hazırlanması aşamasında halihazır arazi kullanımı, kadastro mülkiyet dokusu ve o bölgede tasarlanan ada parsel boyutlarına dikkat edilmesi gerektiği, imar planlarında mevcut kadastral parsellere cephe verme kuralının yanında yol oranının çok yüksek olmasının kent işletmeciliğine, alt yapı ve üst yapı maliyetleri açısından olumlu bir yaklaşım olmadığı, dava konusu parselin 20 metrelik taşıt yoluna cephe verdiği, 20*

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

metrelik yola cephe veren adanın arkasında mevcutta 7 metrelik kadastral yol bulunduğu, itiraz konusu yolun doğu ve batısında yine mevcutta 9 ve 10'ar metrelik taşıt yolu bağlantıları bulunduğu, dava konusu parsel ve çevresinde erişilebilirlik yönünden bir sorun bulunmadığı, alanın erişilebilirliğinin oldukça yüksek olduğu, yolun planlanan şekilde geçirilmesinin parsel sahiplerinin mülklerinden faydalanma haklarını ortadan kaldırdığı, dolayısıyla dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının (davacı parseli yönünden) eşitlik ilkesine, İmar Mevzuatına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.” denmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisinde bulunan Ticaret-Konut Alanlarında ise yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Özel Hükümlerin 14.2. Ticaret-Konut Alanları başlığı altında belirtilen 25 metre derinlik şartı doğrultusunda yapı adası içerisinde Yerleşik Konut Alanı ile arasında bulunan fonksiyon ayırım çizgisi tekrardan düzenlenmiştir. Alanın Kuzeyinde bulunan 20 metrelik imar yolunun ise cephe hattı yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanının Güneyi ve 125 ada 10 no'lu parselin Güney sınırında ise 119 m² büyüklüğünde bir Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı düzenlenmiştir.

Alan sınırları içerisinde yapılaşma koşulları 06.09.2017 tarih ve 27 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı Pınarhisar 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda olduğu gibi korunmuş olup Ayrık Nizam 4 Kat Yerleşik Konut Alanı, Bitişik Nizam 5 Kat Ticaret-Konut Alanı, Bitişik Nizam 4 Kat Ticaret-Konut Alanı olarak İmar Planı Değişikliği paftasına işlenmiştir.

Plan Değişikliği ile alan sınırları içerisinde oluşan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

Şekil 4: Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrası Arazi Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMLARI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
TİCARET - KONUT ALANLARI	3,073	3,624	551 (+)
KONUT ALANLARI	3,973	3,742	231 (-)
ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI	0	119	119 (+)
YOL	654	215	439 (-)
TOPLAM	7,700	7,700	0

**KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Ticaret-Konut Alanı büyüklüğü 551 m², Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı büyüklüğü 119 m² artmış olup Konut Alanları büyüklüğü 231 m², Yol olarak ayrılan alan büyüklüğü ise 439 m² azalmıştır. Yürürlükteki onaylı imar planında planlama alanı nüfusu hesaplanırken toplam inşaat alanı/kişi başı inşaat alanı formülünden yararlanılmıştır ve kişi başı inşaat alanı kabulü ise 35 m² olarak belirlenmiştir. Böylelikle alan içerisindeki nüfus değişimi;

Yerleşik Konut Alanında 231 m²'lik azalıştan kaynaklı olarak;

$$231 \text{ m}^2 \times 1.60 = 370 \text{ m}^2 / 35 = 11 \text{ kişilik bir azalış,}$$

Ticaret-Konut Alanında 551 m²'lik artıştan kaynaklı olarak (Bir Kat Ticaret ve Dört Kat Konut Olarak Düşünüldüğünde);

$$551 \text{ m}^2 \times 3.00 = 1.653 \text{ m}^2 / 5 = 331 \text{ m}^2 \times 4 = 1.324 \text{ m}^2 / 35 = 38 \text{ kişilik bir artış,}$$

olacağı öngörülmektedir.

Yukarıda belirtilen hesaplar doğrultusunda alan içerisinde hazırlanan plan değişikliği ile beraber toplam nüfusta 27 kişilik (38-11=27) bir artış olacağı hesaplanmıştır.

27 kişilik bir nüfus artışından kaynaklı olarak alan içerisindeki açık ve yeşil alanlar ihtiyacı ise 270 m²'dir. Bu ihtiyacın yaklaşık 119 m²'si alan içerisinde önerilen çocuk bahçesi ve oyun alanı ile karşılanmaktadır. 06.09.2017 tarih ve 27 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı Pınarhisar 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın projeksiyon nüfusu 66.506 kişi, alan içerisinde oluşturulan açık ve yeşil alanlar büyüklüğü 1.360,948 m²'dir ve bu nüfusun ihtiyacının yaklaşık 2 katıdır. Alan içerisinde artış olan nüfusun 151 m²'lik açık ve yeşil alanlar ihtiyacı ise planlama alanı bütününde oluşturulan 1.360,948 m² açık ve yeşil alanlar ile karşılanacaktır.

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



**KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞ OLUP PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ FONKSİYONLAR TİCARET-KONUT ALANI, YERLEŞİK KONUT ALANI VE ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANIDIR.
3. PINARHİSAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. PINARHİSAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU DOĞRULTUSUNDA ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
5. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PINARHİSAR REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ MEVUZAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmış ve incelemenize sunulmuştur.

Okay AÇIL
Şehir Plancısı

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

5-EKLER

125 ADA 10 VE 11 NO'LU PARSELLERE AİT GÜNCEL TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-16:45



Kayıt Oluşturan: HÜLYA ÇELİK (Pınarhisar Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	125/10
Taşınmaz Kimlik No:	123449914	AT Yüzölçümü(m2):	1021.00
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/PINARHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	VİZE CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1207	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR EV

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
687064398	(SN:109089635) HALİL TÜFEKÇİOĞLU : MEHMET Oğlu KN:35560846096	-	1/4	255.25	1021.00	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/	-

1 / 2

						Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 02-09-2022 8338	
687064399	(SN:109089636) NECATİ KAPTAN : MURAT Oğlu KN:17009604412	-	3/4	765.75	1021.00	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 02-09-2022 8338	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _em2AQxbpDu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-16:45



Kayıd Oluşturan: HÜLYA ÇELİK (Pınarhisar Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	125/11
Taşınmaz Kimlik No:	123449915	AT Yüzölçüm(m2):	295.14
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/PINARHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	VIZE CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1208	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ İKİ KARGİR EV

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
687064408	(SN:109186071) MEHMET RAİF ERSOY : HALİT Oğlu KN:44386552074	-	2/12	49.19	295.14	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/	-

1 / 4

						Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 02-09-2022 8338	
687064410	(SN:158801709) RECEP PARER : MUSTAFA Oğlu KN:22424283906	-	1/12	24.59	295.14	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 02-09-2022 8338	-
687064412	(SN:158801773) BARIŞ PARER : RECEP Oğlu KN:22400284798	-	1/12	24.59	295.14	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 02-09-2022 8338	-
687064414	(SN:186349385) ÖZER ALTAY : NİHAT Oğlu KN:20896650950	10602060 4	1/6	49.19	295.14	3402 S.Y. Kadastro	-

2 / 4

**KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

						Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 02-09-2022 8338	
687064416	(SN:186349396) ÖZDEN ÖZDEMİR : NİHAT Kızı KN:29804473254	10602060 4	1/6	49.19	295.14	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 02-09-2022 8338	-
746531357	(SN:163533037) HİLAL UZUN : MEHMET Kızı KN:59851036614	-	1/3	98.38	295.14	İntikal 12-05-2023 18361	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2ApsC6rmV6Z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

**KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

EDİRNE İDARE MAHKEMESİ KARARI

**T.C.
EDİRNE
İDARE MAHKEMESİ**

ESAS NO : 2021/1580
KARAR NO : 2022/274

DAVACILAR : 1- BARIŞ PARER
2- ÖZDEN ÖZDEMİR
3- ÖZER ALTAY
4- RECEP PARER
5- MEHMET RAİF ERSOY

VEKİLİ : AV. İSMAİL YURDATAPAN-UETS[16353-53081-92639]

DAVALI : PINARHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KIRKLARELİ
VEKİLİ : AV. ZEYNEP AKIN BENLİ -UETS[16320-23773-96476]

DAVANIN ÖZETİ : Davacılar tarafından, birlikte malik oldukları Kırklareli ili, Pınarhisar ilçesi, Orta Mah. 125 ada, 11 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda yapılan ve Pınarhisar Belediye Meclisinin 04.08.2016 tarih ve 23 sayılı işlemi ile onaylanan 1/1000'lik imar planındaki yolun kaldırılması ya da kaldırılması istemi ile yapılan başvurunun, "bunun yola cephesi olan maliklerin muvafakatı ile mümkün olabileceği" gerekçesi ile reddi üzerine anılan taşınmazdan yol geçirilmesine ilişkin imar planının davacılar taşınmazına ilişkin kısmının; taşınmazın %70'inin yola terkinin istenildiği, kamu yararı bulunması halinde arsadan yol geçirilebilmesi mümkün olsa da bunun eşitlik, ölçütlülük ilkesi kapsamında kamulaştırma yapılarak yapılabileceği, yolun sadece kendi parsellerinden alınıp diğer parsellere dokunulmadığı, bu güne kadar da herhangi bir yol açılmadığı, bu durumun mülkiyet hakkını zedelediği ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu imar planını onaylayan 04.08.2016 tarih ve 23 sayılı Belediye Meclis Kararının iptalinin istenildiği, ancak davanın 2577 sayılı İ.Y.U.K'nun 7.maddesinde belirlenen yasal süresi içinde açılmadığı, yolun kaldırılması ya da kaldırılabilmesi için yola cephesi olan parsel maliklerinin muvafakatının gerektiği ileri sürülerek davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Edirne İdare Mahkemesi'nin, Mahkememizle 13.02.2019 tarih ve E:2017/1467, K:2019/162 sayılı kararının, İstanbul 4. İdare Dava Dairesi'nin içinde ulaşım alanında uzman bulunan yeni bilirkişi heyeti ile yeniden keşif yapılması gerektiği yönünden kaldırılması üzerine dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava, davacılar tarafından, birlikte malik oldukları Kırklareli ili, Pınarhisar ilçesi, Orta Mah. 125 ada, 11 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda yapılan ve Pınarhisar Belediye Meclisinin 04.08.2016 tarih ve 23 sayılı işlemi ile onaylanan 1/1000'lik imar planındaki yolun kaldırılması ya da kaldırılması istemi ile yapılan başvurunun, "bunun yola cephesi olan maliklerin muvafakatı ile mümkün olabileceği" gerekçesi ile reddi üzerine anılan taşınmazdan yol geçirilmesine ilişkin imar planının davacılar taşınmazına ilişkin kısmının iptali istemi ile açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde; "Çevre düzeni planı; ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak; nazım imar planı, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve

**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

T.C.
EDİRNE
İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2021/1580
KARAR NO : 2022/274

arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak; uygulama imar planı, tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmış; 6. maddesinde; "Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanacağı, uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabileceği" 8. maddesinde; "Planların tanımlanmasına yer verilerek planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur..." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacıların Kırklareli ili, Pınarhisar ilçesi, Orta Mah. Vize Cd. Mevkii 125 ada,11 parselle sayılı taşınmazın birlikte maliki oldukları, bu parseli kapsayan alanda yapılan imar planı ile davacının taşınmazın yol bölgesinde bırakıldığı ve parselin %70 'lik kısmının yol olarak planlandığı, planın, Pınarhisar Belediye Meclisininin 04.08.2016 tarih ve 23 sayılı kararı ile onandığı, davacılar tarafından bu durumun haricen öğrenilmesi üzerine, davalı idareye yolun kaldırılması ya da kaydırılması konusunda başvuruda bulunulduğu, bunun için yola cephesi olan tüm parsel maliklerinin muvafakatının gerekli olduğu gerekçesi ile 18.07.2017 tarih ve 31 sayılı yazı ile davacıların talebinin reddedildiği, yapılan 1/1000'lik imar planının, davacılar taşınmazı bakımında iptali istemi ile 13.09.2017 tarihinde kayda giren dilekçe ile bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık konusu olayda; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahalle, Vize Caddesi Mevkii, 125 ada, 11 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda yapılan ve taşınmazın bir bölümünü yol olarak belirleyen Belediye Meclisi'nin 04/08/2006 tarih ve 23 sayılı kararı ile onaylanan imar planının, davacılar taşınmazının bir bölümünden yol geçirilmesine ilişkin kısmının, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine, kamu yararına, üst ölçekli planlara, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen ilkelere ve imarla ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olup olmadığının hususunun tespitinin gerektiği, bunun da Hakimlik bilgisi dışında teknik bir konu



**KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

T.C.
EDİRNE
İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2021/1580
KARAR NO : 2022/274

olduğu anlaşıldığından, bu hususların tespitine yönelik olarak içinde ulaşım alanında uzman bulunan yeni bilirkişi heyeti ile taşınmazlar mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş olup, yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu dosyaya ibraz edilen 14.01.2022 havale tarihli bilirkişi raporunda özetle;

"Dava konusu parselin sırasında ve karşısındaki mevcut yapılaşma incelendiğinde, yer yer 4-5 katlı yapıların olduğu, aralarda boşlukların ve daha az katlı yapıların da yer aldığı, kısmen bitişik kısmen ayırık nizamda bir oluşum tespit edilmiştir. 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, söz konusu alanın yerleşmenin ana ticaret aksı olarak devam ederek gelişeceği kararına istinaden tanımlanmış olan bitişik nizam 5 kat şeklindeki yeni yapılaşma koşulları, ticaret fonksiyonlarını geliştirecek nitelikte olması sebebiyle, nüfus yoğunluğunda ciddi artışalar yaratacak bir düzenleme olarak görülmektedir. Bu nedenle, yakın çevredeki sosyal donatıların yetersiz kalması gibi bir durum söz konusu değildir. Ticari faaliyetlerin artmasına bağlı olarak artabileceği düşünülen trafik yükü için 20 metrelik III. Derece Taşıt yolunun yeterli olduğu düşünülmektedir.

Uygulama imar planlarının hazırlanmasında, mevcut arazi kullanımı ve kadastral yapı, kentin süregelen dokusunun kaybolmaması amacıyla dikkate alınmaktadır. Öte yandan, taşıt yolu ya da kontrollü taşıt yolları (yaya yolları) planlanırken minimum maliyetle maksimum erişimin sağlanması gerekmektedir.

Ulaşım kademelenmesi açısından, taşıt yolu olarak ifade edilmemiş olan 7 metrelik yolların, bölgenin trafik akışına ya da ulaşım ihtiyaçlarının karşılanmasına bir etkisi bulunmamaktadır. Lejantta yaya yolu olarak belirtilen bu yollar, kent içi sirkülasyonun sağlanmasından çok, kent sakinlerinin konutlarına erişebilmelerini sağlayan ve bu alanlarla doğrudan etkileşimi olmayanların kullanmadıkları yollar olarak tanımlanmaktadır.

1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, ilgili parsel 20 metrelik taşıt yoluna cephe vermektedir. Ayrıca, 20 metrelik yola cephe veren adanın arkasında mevcutta 7 metrelik kadastral yol bulunmaktadır. Bu şekilde, yapı adasındaki birçok parsel her iki yola da cephe verirken, bazı parseller bu yollardan yalnızca birine cephe vermektedir. Öte yandan, itiraz konusu yolun doğu ve batısında yine mevcutta 9 ve 10'ar metrelik taşıt yolu bağlantıları bulunmaktadır. Bir başka deyişle, söz konusu parsel ve çevresinde erişilebilirlik yönünden hali hazırda bir sorun bulunmamakta birlikte, alanın erişilebilirliğinin son derece yüksek olduğu görülmektedir.

Dava konusu taşınmazın içinde bulunduğu 125 nolu yapı adasında mevcut kadastral durum itibarıyla yoldan cephe almayan tek parsel dava konusu 11 nolu parselin güneyindeki 19 nolu parseldir. Varsayımsal olarak önerilen yolun bu parselde mahreç sağlamak olduğu iddia edilebilir. Ancak yolun bu şekilde geçirilmesi hem dava konusu 11 hem de güney komşu 19 nolu parsellerde minimum yapılaşma koşullarını ve parsel sahiplerinin mülklerinden faydalanma haklarını ortadan kaldırmaktadır. Kaldı ki, önerilen bağlantının işe yararlığı bir tarafa, görüldüğü kadarıyla imar planının onaylandığı 2006 yılından beri mahreç almayan parseller için başta 18. madde uygulamaları veya tevhit-ifraz gibi yöntemler dururken 2 parselin yapılaşma haklarını ortadan kaldırıp, bir diğer komşu olan 10 nolu parselin cephelerine açılan yolla bir cephe daha eklemenin eşitlik ilkesine, İmar Mevzuatına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu değerlendirilmektedir." hususlarına yer verildiği görülmektedir.

Bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş olup, davalı idare tarafından yapılan itirazlar raporu kusura landırıcı nitelikte bulunmadığından, anılan rapor Mahkememizce hükme esas alınabilecek nitelikte görülmüştür.

Bu durumda, imar planlarının hazırlanması aşamasında halihazır arazi kullanımı, kadastro mülkiyet dokusu ve o bölgede tasarlanan ada parsel boyutlarına dikkat edilmesi gerektiği, imar planlarında mevcut kadastral parsellere cephe verme kuralının yanında yol



**KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ ORTA MAHALLESİ 125 ADA 10-11 PARSELLER
7 METRELİK İMAR YOLU VE ÇEVRESİNE AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

T.C.
EDİRNE
İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2021/1580
KARAR NO : 2022/274

Oranın çok yüksek olmasının kent işletmeciliğine, alt yapı ve üst yapı maliyetleri açısından olumlu bir yaklaşım olmadığı, dava konusu parselin 20 metrelik taşıt yoluna cephe verdiği, 20 metrelik yola cephe veren adanın arkasında mevcutta 7 metrelik kadastral yol bulunduğu, itiraz konusu yolun doğu ve batısında yine mevcutta 9 ve 10'ar metrelik taşıt yolu bağlantıları bulunduğu, dava konusu parsel ve çevresinde erişilebilirlik yönünden bir sorun bulunmadığı, alanın erişilebilirliğinin oldukça yüksek olduğu, yolun planlanan şekilde geçirilmesinin parsel sahiplerinin mülklerinden faydalanma haklarını ortadan kaldırdığı, dolayısıyla dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının (davacı parseli yönünden) eşitlik ilkesine, İmar Mevzuatına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 7.085,90 TL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'ne göre belirlenen 2.550,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacılara verilmesine, aşağıda dökümü yapılan ve davalı idare tarafından sarfedilen 683,20 TL yargılama giderinin davalı idare üzerinde bırakılmasına, artan posta ücretinin 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 333.maddesi uyarınca karar kesinleştikten sonra taraflara iadesine, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere, 14/02/2022 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
YÜKSEL ARSLAN
165654
e-İmzalıdır

Üye
SELİM ALBAYRAK
191746
e-İmzalıdır

Üye
MELTEM UYGUN
BALABAN
192039
e-İmzalıdır

YARGILAMA GİDERLERİ - DAVACI	
Başvurma Harcı :	31,40 TL
Karar Harcı :	31,40 TL
Vekalet Harcı :	18,40 TL
Keşif Masrafı :	253,80 TL
Keşif Masrafı :	419,90 TL
Bilirkişi Masrafı :	2.880,00 TL
Bilirkişi Masrafı :	3.180,00 TL
Posta Gideri :	271,00 TL
TOPLAM :	7.085,90 TL

YARGILAMA GİDERLERİ - DAVALI	
İstinaf K Harcı :	44,40 TL
İstinaf B. Harcı :	121,30 TL
Vekale Harcı :	11,00 TL
Temyiz B. H :	218,50 TL
Temyiz K H :	92,50 TL
Temyiz YD H :	73,10 TL
Posta Gideri :	122,40 TL
TOPLAM :	683,20 TL