

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
DERE MAHALLESİ,
390 ADANIN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2025

İçindekiler Tablosu

1. GENEL ÖZELLİKLER	3
1.1. KONUM	3
1.2. ULAŞIM	5
1.3. MÜLKİYET DURUMU	6
1.4. DEPREMSELLİK	7
2. MERİ PLAN KARARLARI	9
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	12
2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	13
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	14

Şekiller

Şekil 1: Kırklareli İli İlçe Haritası	3
Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü	4
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü	5
Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	6
Şekil 5: Kadastral Durum	6
Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu	7
Şekil 6:Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu	8
Şekil 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Şekil 8: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
Şekil 9: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	12
Şekil 10: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	13
Şekil 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	14

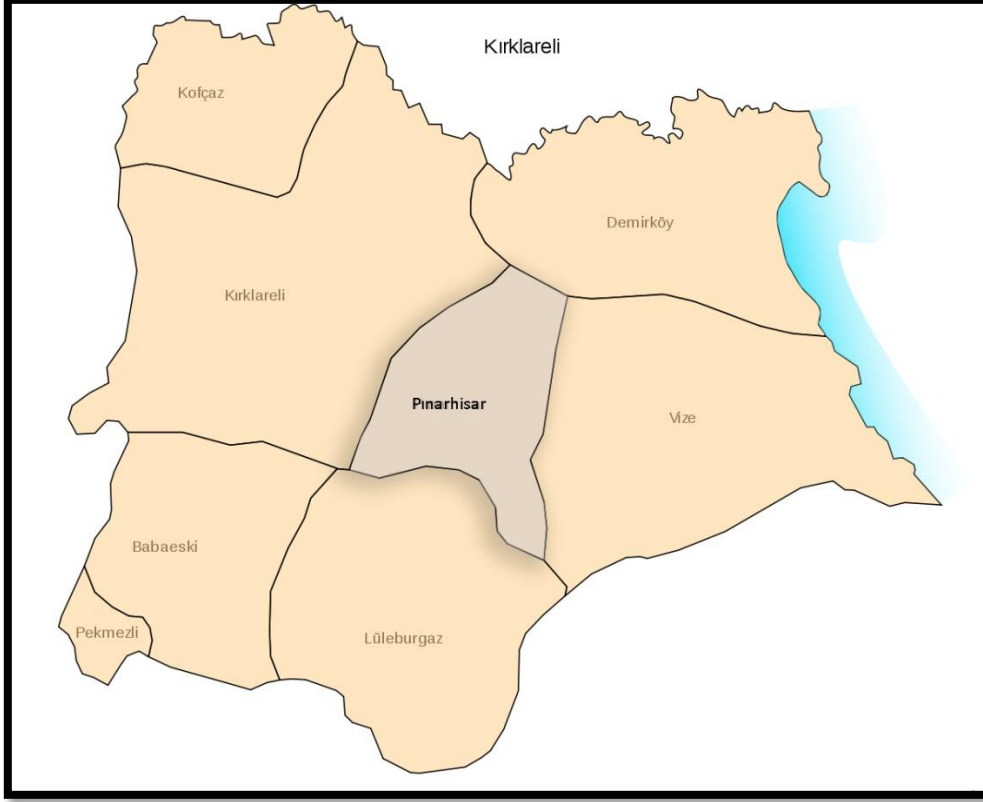
Tablolar

Tablo 1: Mülkiyet Durumu	7
Tablo 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Alan Dağılımı	14

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi, 390 adanın bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın büyüklüğü yaklaşık 93,598.59 m²'dir.



Şekil 1: Kırklareli İli İlçe Haritası

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

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

Planlama alanının bulunduğu Dere mahallesi; Camikebir mahallesinin güneyinde yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü



Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

1.2. ULAŞIM

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

Plan değişikliğine konu alan Şekil 4'de belirtilmiştir. Planlama alanı, Kırklareli iline takriben 26 km, Pınarhisar İlçe merkezine 1 km mesafededir. Planlama alanının çevresinden geçen ana akslar şekilde belirtilmiştir.

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

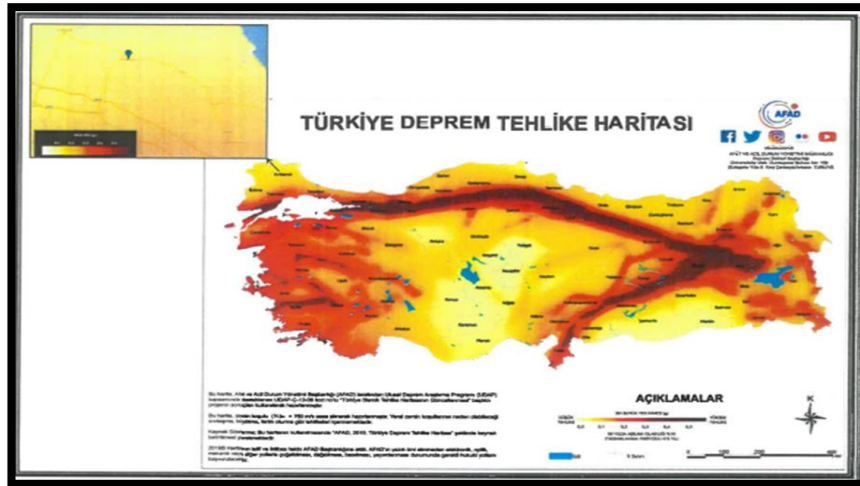
6

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

ADA	PARSEL	MALİK	ADA	PARSEL	MALİK
390	1	ŞAHİS	390	33	ŞAHİS
390	2	ŞİRKET	390	34	ŞAHİS
390	3	ŞİRKET	390	35	ŞAHİS
390	4	ŞAHİS	390	36	ŞAHİS
390	12	ŞAHİS	390	37	ŞAHİS
390	13	ŞAHİS	390	38	ŞAHİS
390	14	ŞAHİS	390	39	ŞAHİS
390	15	ŞAHİS	390	40	ŞAHİS
390	16	ŞAHİS	390	41	ŞAHİS
390	17	ŞAHİS	390	42	ŞAHİS
390	18	ŞAHİS	390	43	ŞAHİS
390	19	ŞAHİS	390	44	KIRKLARELİ GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ
390	20	ŞAHİS	390	45	ŞAHİS
390	21	ŞAHİS	390	46	ŞAHİS
390	22	ŞAHİS	390	47	ŞAHİS
390	23	ŞAHİS	390	48	ŞAHİS
390	24	ŞAHİS	390	49	ŞAHİS
390	25	ŞAHİS	390	50	ŞAHİS
390	26	ŞAHİS	390	51	ŞAHİS
390	27	ŞAHİS	390	77	ŞAHİS
390	28	MALİYE HAZİNESİ	390	83	ŞAHİS
390	29	ŞAHİS	390	94	ŞAHİS

1.4. DEPREMSELLİK

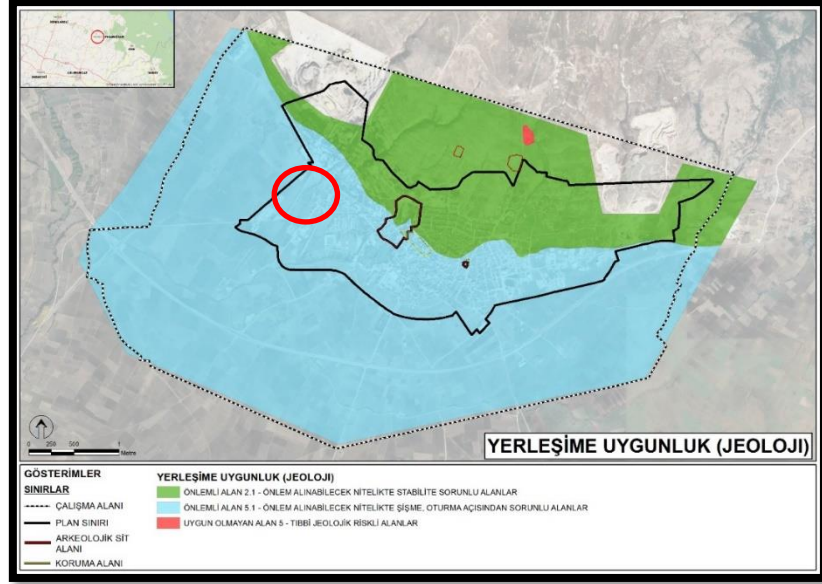
Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi'nin jeolojik durumu incelendiğinde Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre saha düşük tehlikeli alanda yer almaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu

Planlama alanında 2021 tarih onaylı Pınarhisar (Kırklareli) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Bu rapora göre planlama sahası “Önlemleri Alan 5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar”

içerisinde kalmaktadır. Uygulama aşamasında imar planına esas jeolojik etüt raporu ile parsel ölçeğinde yapılacak zemin etüt çalışması sonuçlarına uyulacaktır.

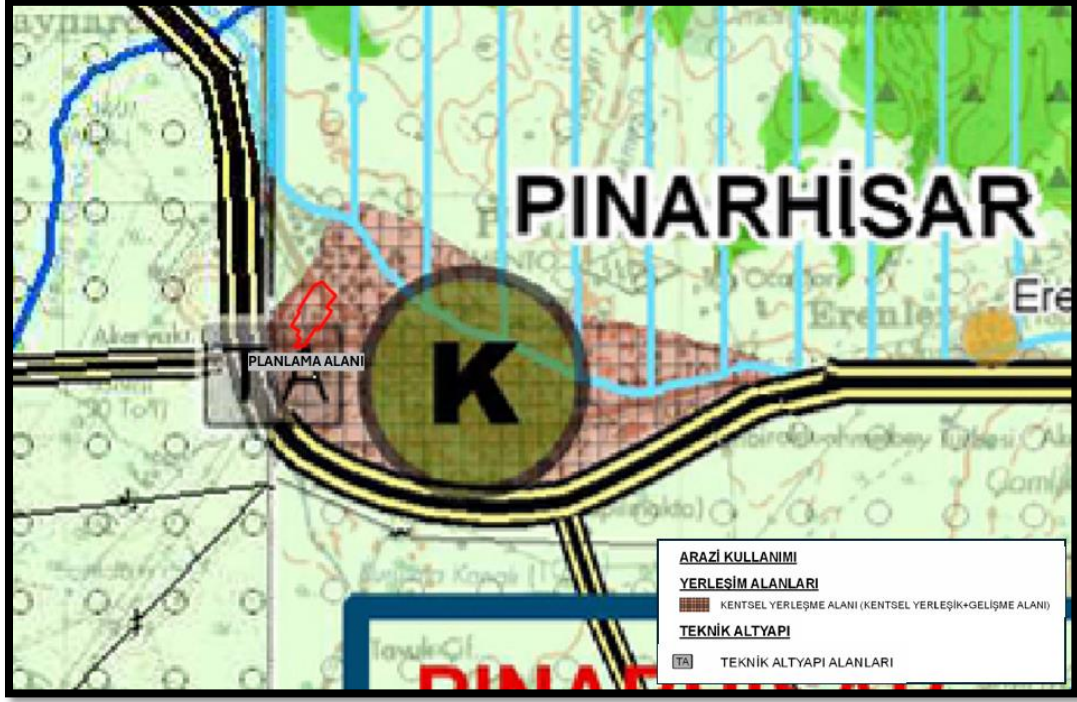


Şekil 7:Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu

2. MERİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 01/07/2010 tarihinde onaylanan, “1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı” nda “Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı)”nda kalmakta olup, “Teknik Altyapı Alanı” gösteriminden etkilenmektedir.



Şekil 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İlgili plan notları;

“2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları:

a. Kentsel yerleşme alanları meskûn ve gelişme alanlar olup, bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı, küçük sanayi sitesi vb. kullanımları yer alabilir. Kentsel yerleşme alan sınırları 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir.

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

“2.11.3.4. Teknik Altyapı Alanları:

a. Yerleşmelere yönelik, içme-kullanma suyu, kanalizasyon hatları, kanallar, her türlü iletişim hatları, açık-kapalı otopark alanları, arıtma tesisleri, atık bertaraf ve depolama alanları gibi toplum sağlığını ve çevre kalitesini korumak amacı ile yapılması gereken tesis ve alanların tümünün alt ölçekli planlarda, nüfusun gerektirdiği standartlar doğrultusunda sağlanması zorunludur.

b. Çevre kirliliğinin önlenmesi amacı ile planlama alanı bütününe yönelik düzenli atık depolama, bertaraf ve geri kazanım işlevlerini de barındıran entegre atık bertaraf ve depolama tesisleri, arıtma tesisleri, deniz taşıtlarından kaynaklanan atıkların kabulü ve bertarafına yönelik tesislere ilişkin alanların yer seçimi, yer altı suyu beslenme alanları, aşırı yer altı suyu çekim alanları, Tarımsal Niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlar, jeolojik sakıncalı alanlar, sulak alanlar, içme ve kullanma suyu kaynaklarının koruma kuşakları ile sazlık-bataklık alanlar dışındaki alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak ve atık türüne göre ilgili mevzuat ile “Atık Yönetimi Genel Esaslarına İlişkin Yönetmelik” hükümleri uyarınca yapılır.(Plan Değişikliği Onama Sınırı: 01/07/2010)

c. Söz konusu tesisler amacı dışında kullanılamaz ve bu tesislerin hizmet alanları ilgili idarelerce belirlenecektir.

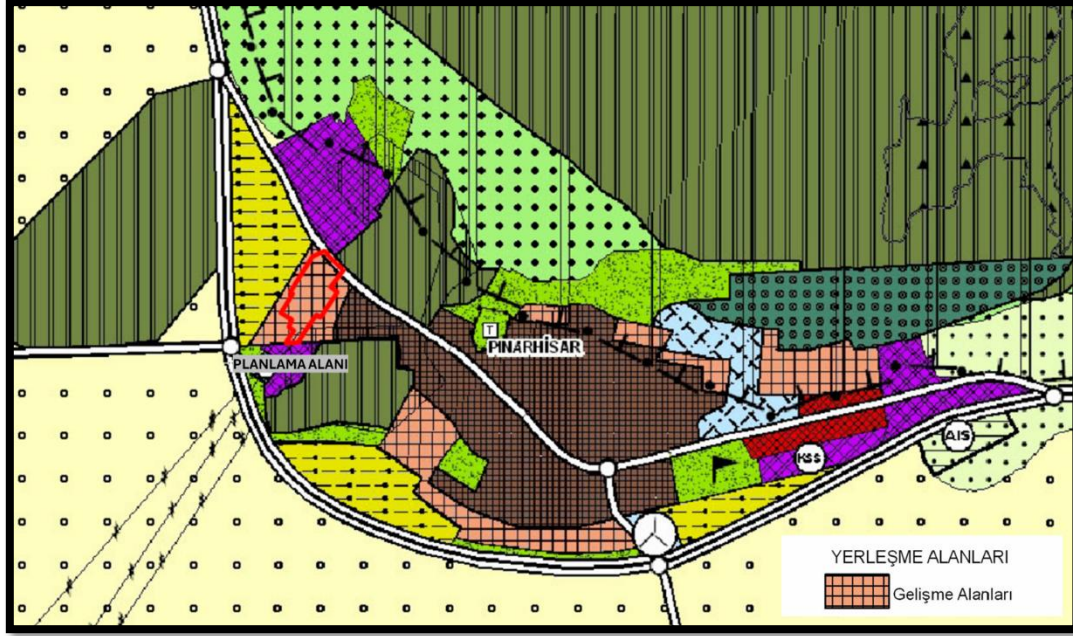
d. Bu alanlara ilişkin alt ölçekli planlar ilgili mevzuat uyarınca ilgili İdarelerince onaylanır. Bu alanlardaki uygulamalar Mahalli İdare Birlikleri aracılığıyla da yapılabilir.

e. Entegre nitelikte olmayan ve yalnızca geri kazanım işlevlerine yönelik tesisler planlı sanayi alanları içerisinde yer alacaktır.

f. b bendindeki kriterleri sağlayan ancak orman sınırları içerisinde yer seçimi yapılacak olan teknik altyapı tesisleri için Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulur. (Plan Değişikliği Onama Sınırı: 01/07/2010).” Şeklinde dir.

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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



Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanında İnceleme alanı 03.11.2023 t.t’li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bu planda “300 kişi/ Ha Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, ve “Park Alanı” içerisinde kalmaktadır.



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

2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanında İnceleme alanı 03.11.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı “Yerleşik Konut Alanı”, “Park”, “Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı” ve “Teknik Altyapı Alanı” içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanlarında ayırık nizam yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.



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

Plan Notlarında;

12. Konut Alanları

12.1. Ayırık düzene tabi konut alanlarında;

- Minimum parsel büyüklüğü 300 m²'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.

19.2. Park- Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları

- Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. İlgili yönetmeliklerde belirlenmiş olan kullanımlar ve yapılar belirtilen şartlara uyularak encümen kararıyla bu alanda yapılabilir.

20.4. Teknik Altyapı Alanı

- Bu alanlarda kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan yapılar yer alabilir.
- Bu alanlarda uygulama ilgili kurum görüşüne uyularak belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, BEYLİK MAHALLESİ, 390 ADALARIN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLANLAMA SINIRI DIŞINDA KALAN ALANLAR BİLGİ AMAÇLI GÖSTERİLMİŞTİR
3. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.