

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,  
DERE MAHALLESİ,  
186 ADA 4 PARSELE 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 .....                                      | 7  |
| 1.4. DEPREMSELLİK .....                                         | 7  |
| 2. MERİ PLAN KARARLARI .....                                    | 8  |
| 2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....                 | 8  |
| 2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....                  | 10 |
| 2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....                     | 11 |
| 2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....                  | 12 |
| 3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ ..... | 13 |

## 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: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgisi .....                | 7  |
| Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu .....                    | 7  |
| Şekil 7: Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu .....             | 8  |
| Şekil 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....                    | 9  |
| Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....                     | 10 |
| Şekil 10: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı .....          | 11 |
| Şekil 11: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....  | 12 |
| Şekil 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ..... | 14 |

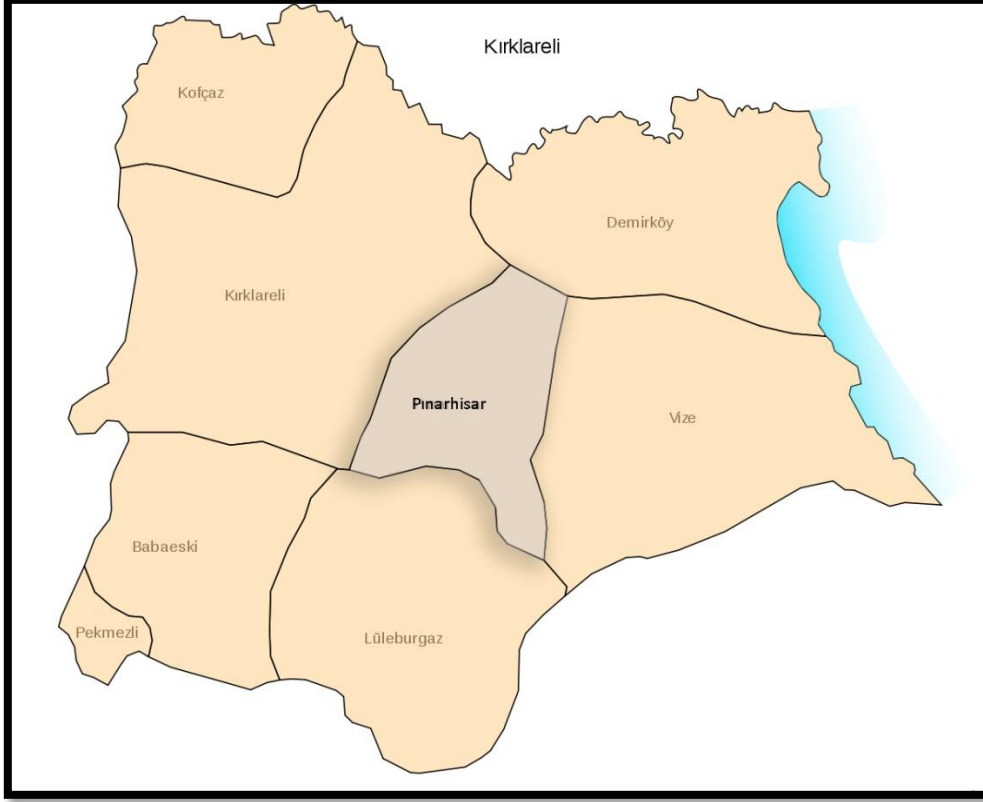
## Tablolar

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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, 186 ada 4 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü 489.5 m<sup>2</sup>'dir.



Şekil 1: Kırklareli İli İlçe Haritası

Pınarhisar; toplam 581 km<sup>2</sup> 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*



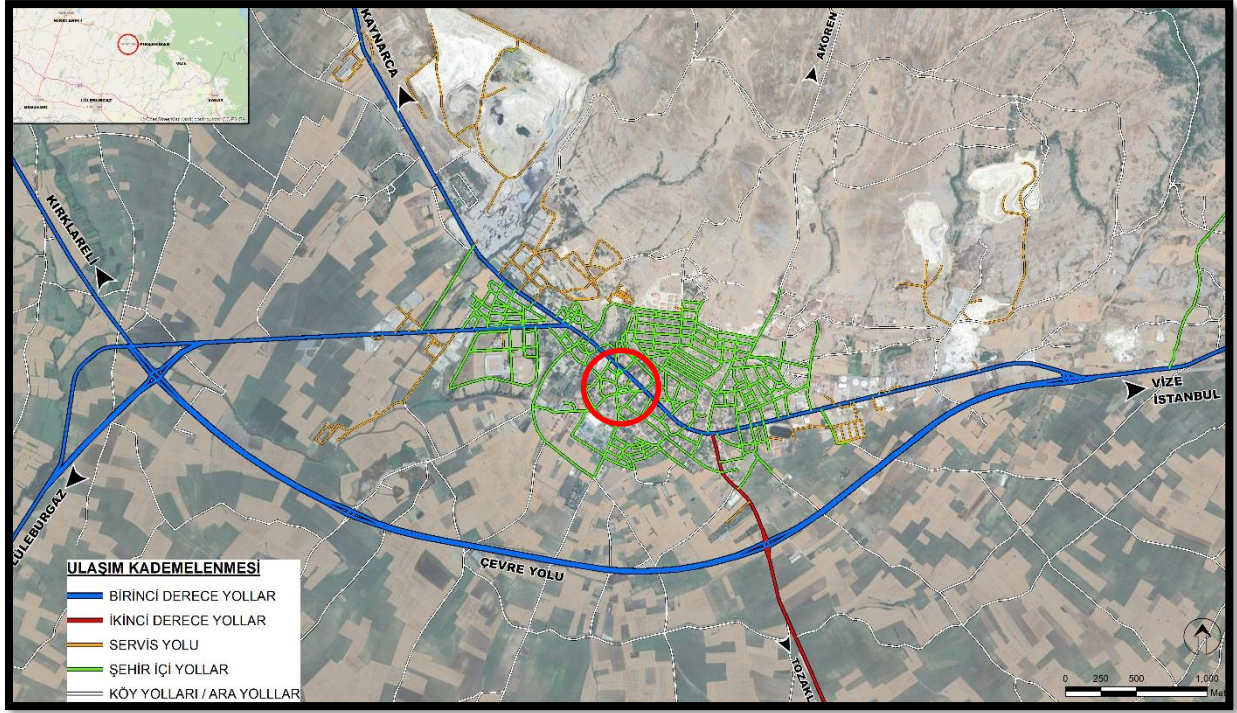
*Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü*

## 1.2. ULAŞIM

Pınarhisar, Kırklareli il merkezinin güneydoğusunda, Vize ilçesinin kuzeybatısında yer almaktadır. Pınarhisar, konumu itibarıyla 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 25 km, Pınarhisar İlçe merkezine 500 m mesafededir. Planlama alanının çevresinden geçen ana akslar şekilde belirtilmiştir.

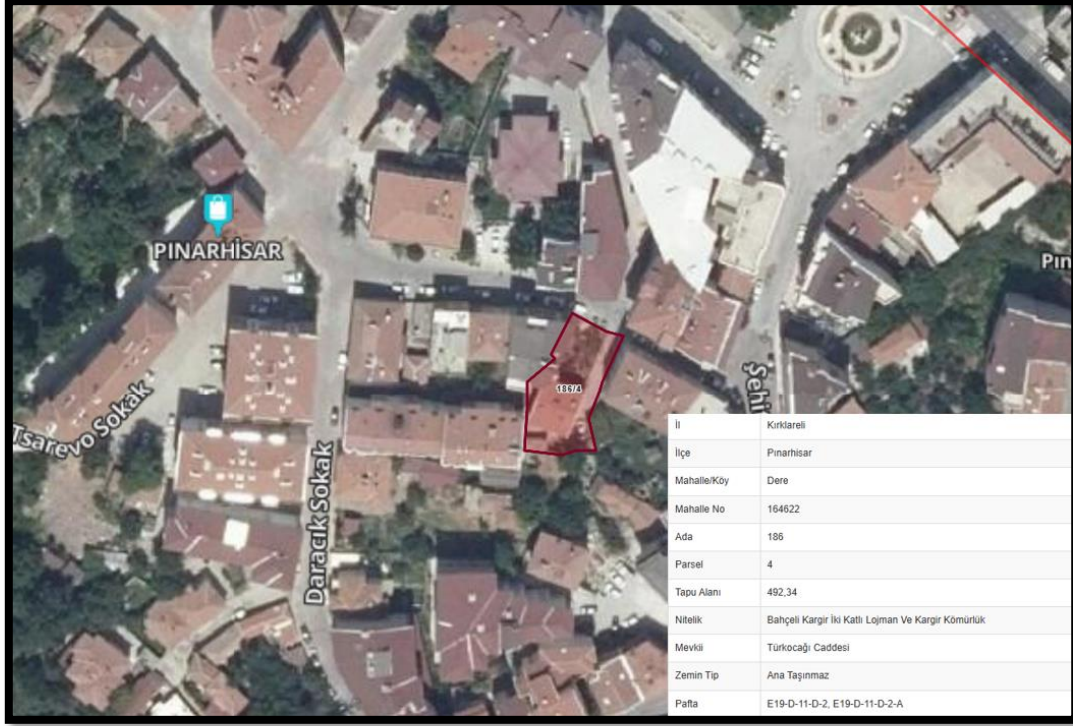
İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeni ile ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılmıştır. Yapım çalışmaları tamamlanıp ulaşım açılan yol; Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar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



Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

### 1.3. MÜLKİYET DURUMU

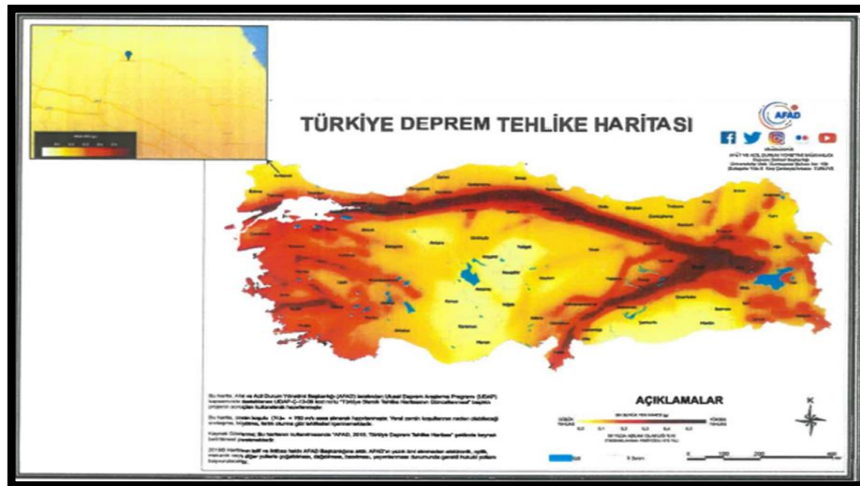
Planlama alanı; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi, 186 ada 4 parseli kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu 186 ada 4 parsel 492,34 m<sup>2</sup> olup, “Bahçeli Kargir İki Katlı Lojman ve Kargir Kömürlük” niteliğindedir. Mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir.



Şekil 5: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgisi

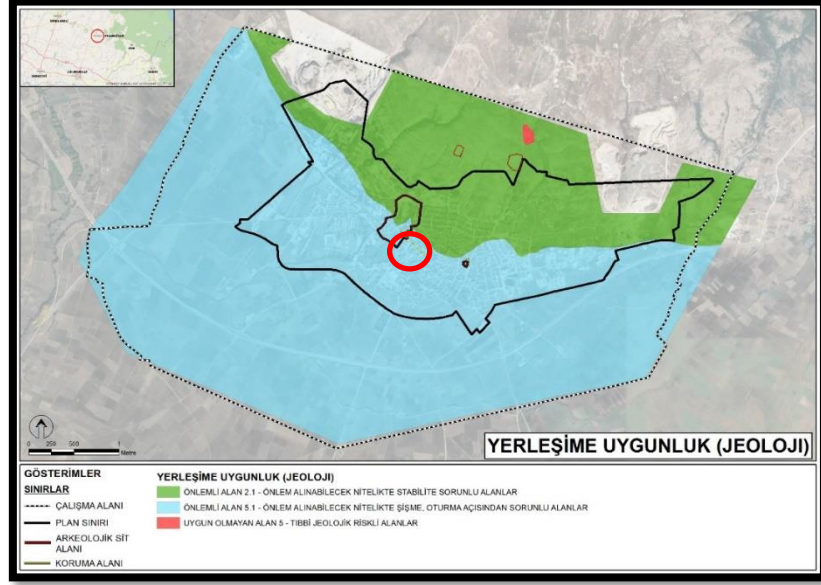
### 1.4. DEPREMSELLİK

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)” ve “Kırsal Merkez” lejantında yer almaktadır.



Şekil 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İlgili plan notları;

*“2.11.1.3. Kırsal Merkezler:*

*a. Tarım ve hayvancılığa dayalı gelişecek kırsal alanların ihtiyaçlarının karşılanması için öngörülen yerleşmelerdir. Bu yerleşmelerde tarım ve hayvancılığın üretimden tüketime giden yolu kolaylaştıracak pazar olanaklarının, depolama alanlarının, üretim standartlarının artırılmasına yönelik eğitim, danışmanlık, tanıtım ve ar-ge çalışmaları gibi fonksiyonların yer alması önerilmektedir. Bu alanlar TOB (Tarım Organize Bölgeleri) ve TAB (Tarımsal Alt Bölgeleri) alanları ile desteklenecektir.*

*b. Bu planla belirlenen kırsal merkezler, Tekirdağ ilinde Hayrabolu, Malkara, Saray ilçeleri, Kırklareli ilinde, Babaeski, Pınarhisar, Pehlivan köy, Kofcaz ilçeleri ve Edirne ilinde, Uzunköprü, Süloğlu, Lalapaşa, İpsala, Meriç ilçeleridir.”*

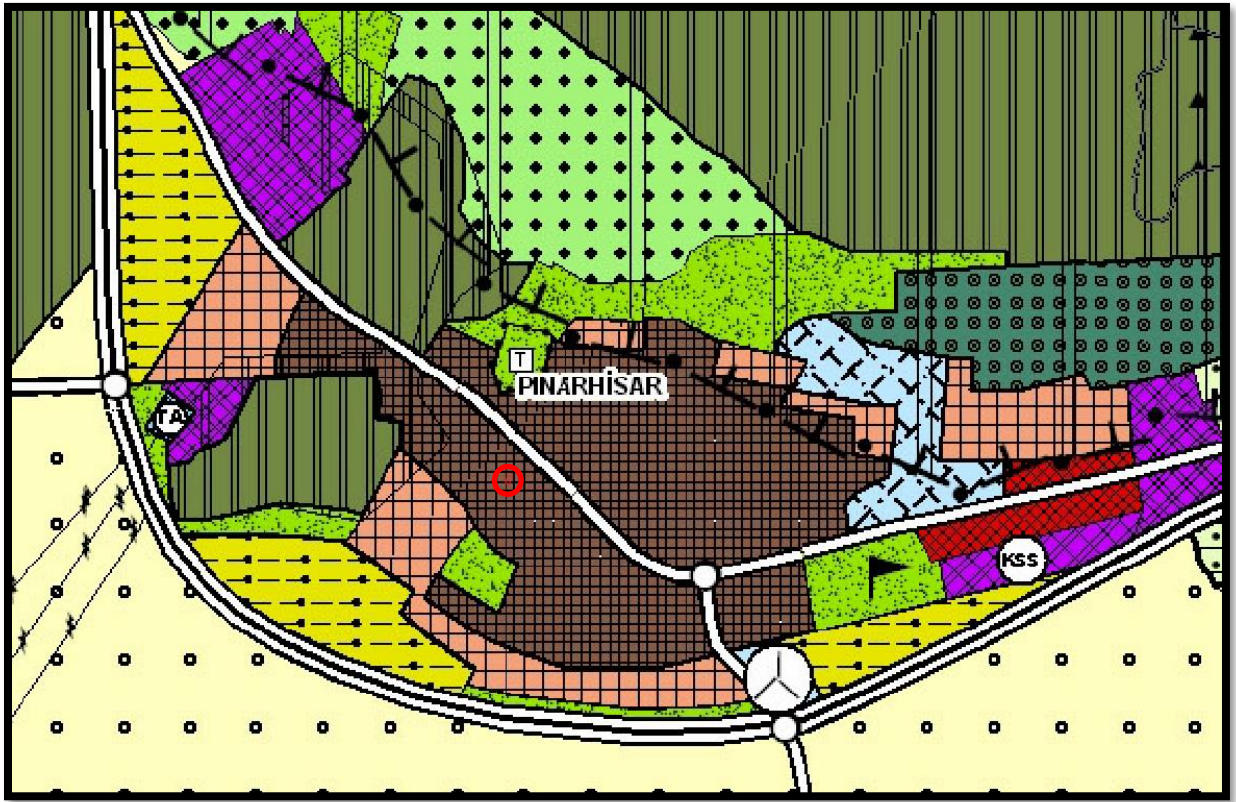
*“2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları:*

*a. Kentsel yerleşme alanları meskûn ve gelişme alanları 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.

## 2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

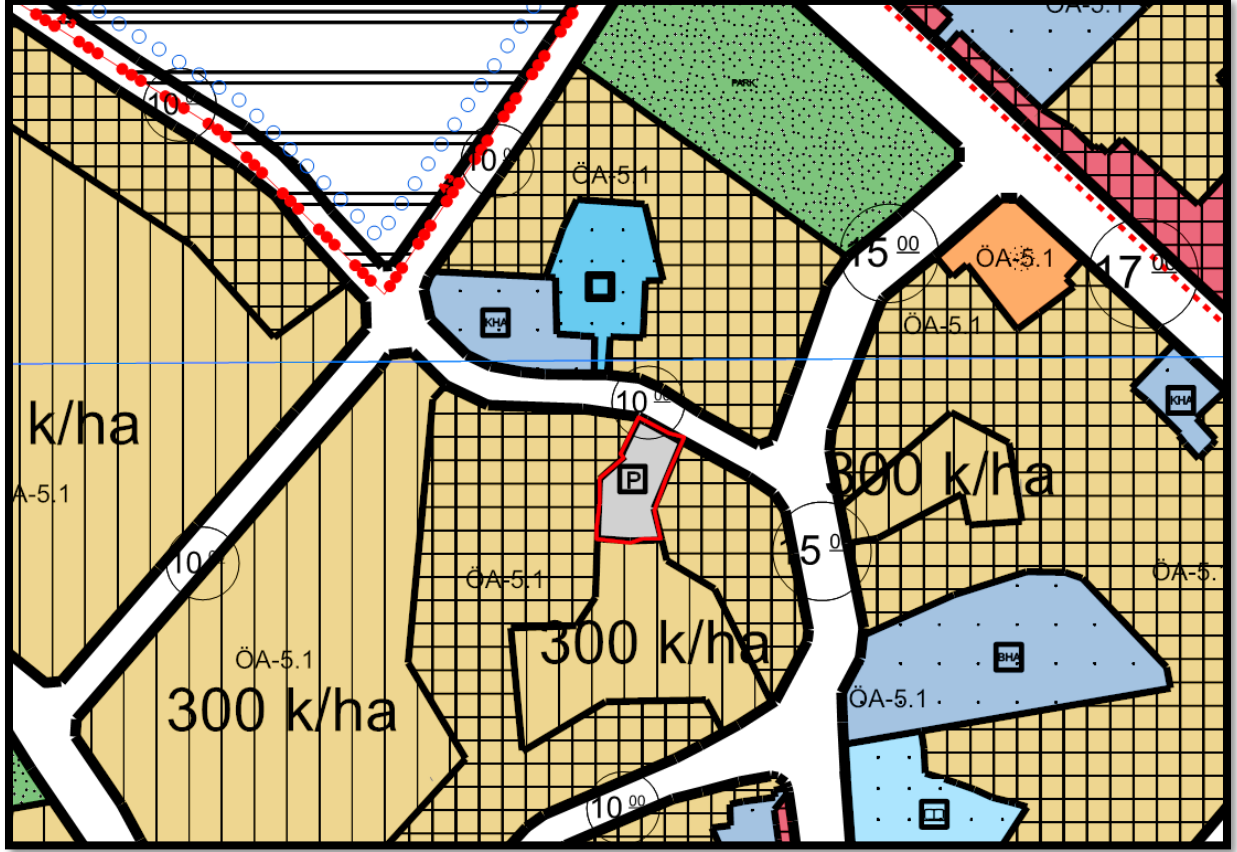
Planlama alanı 07/03/2011 tarihinde onaylanan, “Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” nda “Meskun Alanlar” lejantında yer almaktadır.



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 “Genel Otopark Alanı” içerisinde kalmaktadır.



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

İlgili plan notlarında;

#### “5.1. GENEL OTOPARK ALANI

- Parselin tamamı açık otopark olarak kullanılacaktır. İhtiyaç halinde tabi zemin kot altında belediyesince onaylanacak avan projeye göre yer altı katlı otoparkı yapılacaktır.”  
Şeklinde açıklanmıştır.



### 3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi, 186 ada 4 parselde yer almaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 489.5 m<sup>2</sup>'dir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü 21.02.2025 tarih ve 11769177 sayılı yazısında;

*“İliniz, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait 186 ada 4 parsel no.lu 492,34 m yüzölçümlü imar planında kamu hizmet sahası (otopark) olarak 2 ayrılan Pınarhisar Kaymakamlığınca tahsisinde sakınca bulunmadığı bildirilen taşınmazın, tahsis amacına uygun plan değişikliğinin yapılması, 2022/15 ve 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgeleri kapsamında tahsis amacına yönelik yatırımın yapılabilmesine ilişkin olarak alınması gereken tüm izinlerin ilgili idarece alınması, ticari amaçla kullanılmaması, üçüncü kişilere ticari amaçla kullandırılmaması/ devredilmemesi, tahsisli idarenin ilgili mevzuatları ile belirlenen ve alınması zorunlu olan gelirler dışında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ücret alınmaması, bu hususlar dışında ticari amaca yönelik ünitelerin söz konusu ve zorunlu olması durumunda ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67, 70 ve 73/A maddesine göre işlem yapılması kaydıyla, 5018 sayılı Kanunun 47 nci maddesi ile 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca "sosyal ve kültürel faaliyetlerde (Kadın lokali ve etüt merkezi) kullanılmak üzere" Pınarhisar Belediye Başkanlığı adına 2 (iki) yıl süreli ön tahsisi uygun görülmüştür.”* Denilmektedir.

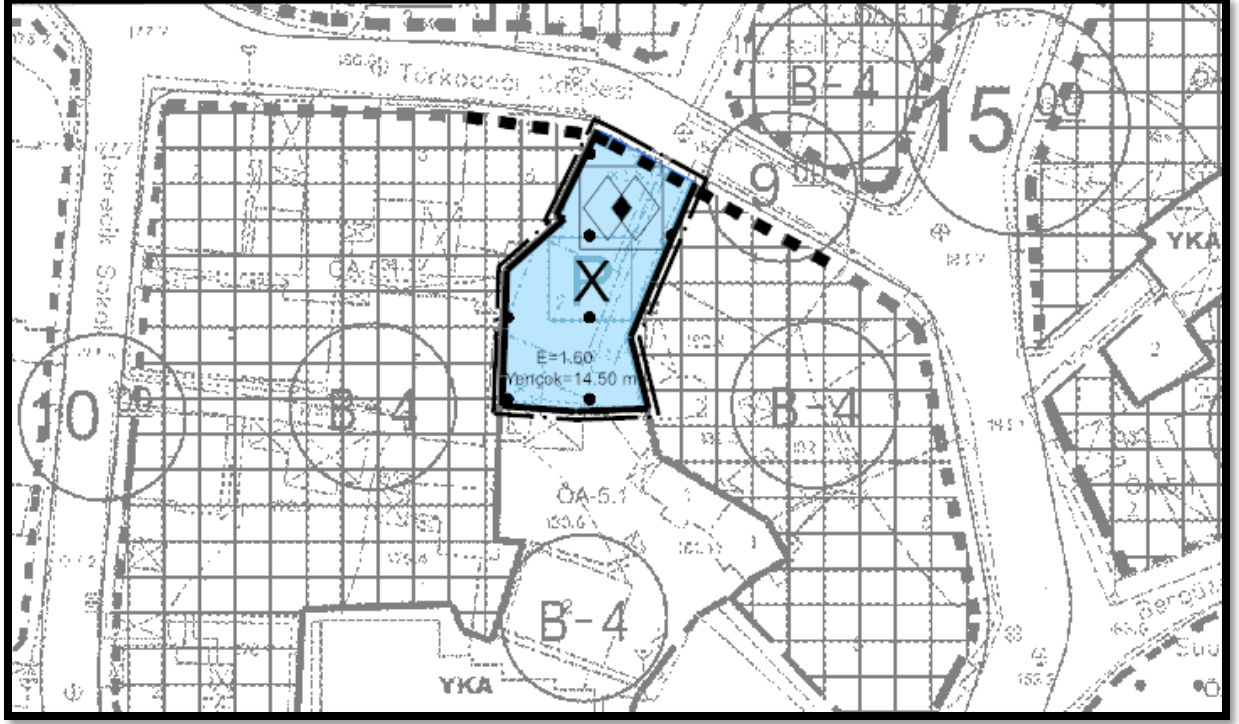
Bu kapsamda Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi, 186 ada 4 parselde sosyal faaliyetlerin geliştirilmesi adına, Pınarhisar Belediyesi tarafından çalışmalara başlanılmıştır. Alanda vaziyet çalışması yapılmış olup, mevcut durumdaki “Genel Otopark Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”na dönüştürülmüştür.

Aşağıdaki tabloda Meri İmar Planı ile Plan Çalışmasına ait alan dağılımlarına yer verilmiştir. Buna göre meri imar planındaki 489.5 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki “Genel Otopark Alanı” 489.5 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Sosyal Tesis Alanı olacak şekilde planlanmıştır.

“Sosyal Tesis Alanı”nda yapılaşma koşulu E:1.60 Yençok: 14.50 m’dir.

Tablo 1: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Alan Dağılımı

| FONKSİYON          | MERİ PLAN (m2) | TEKLİF PLAN (m2) |
|--------------------|----------------|------------------|
| GENEL OTOYOL ALANI | 489.5          | 0                |
| SOSYAL TESİS ALANI | 0              | 489.5            |
| TOPLAM             | 489.5          | 489.5            |



Şekil 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

#### **1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, DERE MAHALLESİ, 186 ADA 4 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.