



KIRKLARELİ BELEDİYE MECLİSİ
2026 YILI ŞUBAT AYI TOPLANTI KARARI

MECLİSİN TOPLANTI TARİHİ : 06.02.2026
MECLİSİN TOPLANTI NUMARASI : 2
BİRLEŞİM NO : 2
OTURUM : 1
GÜNDEM : 24
KARAR NO : 48
TOPLANTI NEV'İ : Olağan

KATILAN ÜYELER: Belediye Başkanı Derya BULUT, Suna YANARDAĞ, Selahattin ŞİŞKO, Serhat ŞİŞMANOĞLU, Burak SÜZÜLMÜŞ, Vecdi YÜCE, Günalp Ferit KAYA, Adem SEVİM, Kürşad YAMANER, Ayşen KÖSEGİL, Cengiz ALIPATAR, İsmail DOĞAN, Yüksel TAŞKIN, Ayfer SEVİL, Hakan EDİŞ, Sertaç İPEK, Gözde BUÇAK ENGİN, Cengiz GÜLTEKİN, Kaan AFACAN, Serkan ÖZER, Şener ALDEMİR ve Ercan GÖNEN dahil 22 üyenin iştirakiyle toplandı.

KATILMAYAN ÜYELER: Hanifi Murat TEK, Cengiz KULAY, Mustafa ÖZBAY ve Aysu GÜMÜŞ GÜRE.

GÜNDEM: 03.02.2026 tarihli Belediye Meclis Toplantısında İmar Komisyonuna havalesi yapılan; Erhan BİLGİÇ'in 30.01.2026 tarihli dilekçesi ile İlimiz, Merkez İlçe, Hamidiye Mah., 1651 ada 2 parselle yönelik talep edilen imar plan tadilatının konusu hakkında hazırlanan komisyon raporunun görüşülmesi.

-KARAR-

Belediye Meclisince İmar Komisyon Raporu ile birlikte yapılan görüşme ve müzakereler neticesinde; İlimiz, Merkez İlçe, Hamidiye Mah., 1651 ada 2 parsel 2.019,58 m² büyüklüğünde şahıs mülkiyetinde olup, 06.08.2024 onay tarihli TOKİ Hamidiye Mahallesi Kayginkaya Mevkii uygulama imar planında Ayrık Nizam 5 kat "Konut Alanı"nda kalmakta ve yapılaşma koşulları TAKS:0.25, KAKS:1.25'tir. Söz konusu imar planı değişikliği ile Ayrık Nizam 2 kat TAKS:0.40 KAKS:0.80 yapılaşma koşulu olacak şekilde "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; plan değişikliği ile konut alanı kullanımından ticaret fonksiyonuna geçilmesi ve mevcutta tanımlı 5 kat yapılaşma hakkının 2 kat olarak yeniden düzenlenmesi sonucunda ilave bir yapı yoğunluğu oluşmadığı, aksine yapılaşma hakkının azaltıldığı görülmüştür. Bu kapsamda söz konusu plan değişikliğinin nüfus artışı yaratmayacağı, bölgeye ilave yük getirmeyeceği ve mevcut donatı, altyapı ve üstyapı sistemlerinin yetersiz kalmasına yol açacak bir durum oluşturmayacağı değerlendirilmiştir. Ayrıca, teklif edilen kullanım kararının çevredeki mevcut ticari fonksiyonlarla uyumlu olduğu, bölgenin kentsel gelişim yönü ve ihtiyaçları doğrultusunda hizmet çeşitliliğini artıracığı, mekânsal bütünlüğü bozmayacağı ve plan ana kararlarıyla çelişmediği,

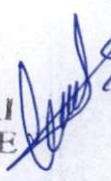
Bu nedenlerle, söz konusu taşınmazda, yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 2 kat TAKS:0.40 KAKS:0.80 olan "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin onaylanmasına, oybirliğiyle karar verildi.


MECLİS BAŞKANI
Derya BULUT


KATİP
Ayfer SEVİL


KATİP
Sertaç İPEK

Karar Tarihi : 06.02.2026
Kesinleşme Tarihi :
Valilik Makamına Teslim Tarihi : 16 Şubat 2026


MECLİS KARARLARI
İNCELENMEK ÜZERE
TESLİM ALINDI
Tarih ve No: 16 / 02 / 2026 / 69



06/02/2026 ONAY TARİHLİ BELEDİYE MECLİS TOPLANTISINDA ONANAN HAMİDİYE
MAHALLESİ 1651 ADA 2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZDA 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ BELEDİYE MECLİS KARARI

Mahalle : Hamidiye Mahallesi

Meclis Karar Tarihi : 06/02/2026

Ada, Parsel : 1651 Ada 2 Parsel

Meclis Karar No : 48

İmar Paftası:

- E18A25D3C 1/1000 Ölçekli İmar Paftası
- E18A25D 1/5000 Ölçekli İmar Paftası

Konusu : Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Hamidiye Mahallesi 1651 ada 2 parsel numaralı taşınmazda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan İşlem Numarası: NİP-391124691, UİP-391124692'dir.

Hilal ALTINBAY

Şehir Plancısı

Doç. Dr. Soner YELER

İmar ve Şehircilik Müdür V.



İ L A N

KIRKLARELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NDAN DUYURULUR

Belediye Meclisi'nin 06/02/2026 tarih ve 48 sayılı Kararı ile Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 1651 ada 2 numaralı taşınmazın yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 2 kat TAKS:0.40 KAKS:0.80 olan "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

UİP-391124692 Plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve NİP-391124691 Plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.Maddesi gereğince 16.03.2026 tarihinde bir aylık askı süresi için Kırklareli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde, Kırklareli Belediyesi internet sayfasında askıya çıkarılmıştır.

06/02/2026 onay tarihli 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine bir aylık askı süresi içinde itiraz edilebilir.

3194 Sayılı İmar Kanununun 8'inci Maddesi gereğince ilgililere tebliğ olunur.

Hilal ALTINBAY
Şehir Plancısı

Doç. Dr. Soner YELER
İmar ve Şehircilik Müdür V.

T.C. KIRKLARELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR PLANININ ADI :	KIRKLARELİ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ, 1651 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İL/İLÇE	KIRKLARELİ/MERKEZ
MAHALLESİ	HAMİDİYE
ADA/PARSELLER	1651 Ada 2 Parsel
İLAN BAŞLANGIÇ-BİTİŞ TARİHİ	16.03.2026 – 14.04.2026

KIRKLARELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NDAN DUYURULUR

BELEDİYE MECLİSİ'NİN 06/02/2026 TARİH VE 48 SAYILI KARARI'NDA KIRKLARELİ İLİ,
MERKEZ İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ, 1651 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ONAYLANMIŞTIR.

PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP-391124692, NİP-391124691'dir.

01					
06					
11		A			
16					
21	22	23	24	25	26

KIRKLARELİ
(MERKEZ)
E1 8-a-25-d

E1 8-a-25-a

4 626 670.35

KIRKLARELİ İLİ, MERKEZ İLÇE, HAMİDİYE MAHALLESİ, KAYGINKAYA MEVKİİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- 135 KHA DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI (51-150 KİŞİ/HA)
- 170 KHA ORTA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI (151-300 KİŞİ/HA)
- 170 KHA ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI (121-250 KİŞİ/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET-KONUT ALANI
- TİCARET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- ASKERİ ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SPOR ALANI
- İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE YEŞİL ALAN

KORUNACAK ALANLAR

- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- TESCİLLİ PARSEL KORUMA ALANI

ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

- 40 BİRİNCİ DERECE YOL
- 20 15 İKİNCİ DERECE YOL

- P GENEL OTOPARK ALANI
- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLİ: KIRKLARELİ İLÇE: MERKEZ MAHALLE: HAMİDİYE ADA: 1651 PARSEL: 2

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET ALANI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; KIRKLARELİ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ, TAPUNUN 1651 ADA 2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN KADASTRAL SINIRLARINI KAPSAMAKTADIR.
- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ PLAN VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

PLAN NOTLARI GENEL HÜKÜMLER

- BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) İLE TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE KIRKLARELİ İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞINIR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMAMASI ANCAK ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE YAPILACAK HER TÜRÜL İŞLEM İÇİN TREDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜNE ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARILIKLARINI KORUMA KANUNU ÇERÇEVESİNDE TESCİLLİ YAPILAR, PARSELLER VE KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN UYGULAMA ESNASINDA İLGİLİ KORUMA KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- PLAN, ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK UYGULAMALAR ESNASINDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARILIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA, TAŞINIR, TAŞINMAZ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALAR DURDURULARAK İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- TESCİLLİ NAZIM KÜLTÜR VARLIĞI PARSELİNE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHI BU PARSELLERE CEPHE VEREN PARSELLERDE (KORUMA ALANLARINDA) YAPILACAK HER TÜRÜL İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMA İLE YENİ YAPILAMA İÇİN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNUN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA; "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "YAPI MALZEMELERİ YÖNETMELİĞİ", "YAPI MALZEMELERİNİN TABİ OLACAKI KRİTERLER YÖNETMELİĞİ", "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSIHHA KANUNU İLE GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDA UYULACAKTIR.
- İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT, RAPOR VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. BU RAPOR İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUDUR. ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ. UYGULAMA SİRASINDA AYRICA PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİ HAZIRLANACAKTIR. HER TÜRÜL YAPILAMADA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN ONAMA SINIRI DİŞİNDE YER ALDIĞI HALDE BU PLANDA GÖSTERİLEN ALANLAR BİLGİ MAHIYETİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- KONUT ALANLARI (MEVCUT VE GELİŞME)
YAPI ADALARINDA YAZILI OLAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ TÜM ADA İÇİN GEÇERLİ OLAN YOĞUNLUK DEĞERİNİ GÖSTERİR.
BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNDE BELİRLENECEKTİR.
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
TİCARET ALANLARI
TİCARET ALANLARINDA, İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNE VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILARI YAPILABİLİR.
BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET - KONUT ALANLARI
TİCARET - KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR.
BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. KAMU HİZMET ALANI

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4. ASKERİ ALAN

2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

BU ALANLARDA UYGULAMA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜNE GÖRE YAPILACAKTIR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.1. EĞİTİM ALANLARI

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. SAĞLIK ALANI

BU ALANLARDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, ŞEFAKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3. SOSYAL TESİS ALANI

KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFAKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI

KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.5. SPOR ALANI

BU ALANLARDA SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA İDARİ TESİSLER, AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.6. İBADET ALANI

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK VE YEŞİL ALAN

KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENİME İHTİYACLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR. İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRLENMİŞ OLAN KULLANIMLAR VE YAPILAR BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULARAK ENCÜMEN KARARIYLA BU ALANLARDA YAPILABİLİR.

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

5.1. GENEL OTOPARK ALANI

PARSELİN TAMAMI AÇIK OTOPARK OLARAK KULLANILACAK OUP İHTİYAÇ HALİNDE TABİİ ZEMİN KOT ALTINDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YER ALTI KATLI OTOPARKI YAPILABİLİR. OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5.2. TEKNİK ALTYAPI ALANI

BU ALANLARDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, ÇİVE VE KULLANILMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRÜL ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEM TESİSLERİ, TRAFİK, HER TÜRÜL ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVISLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN YAPILAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

İTTF 36 KÖRÜNAT SİSTEMİNDE VE 2005:00 EPOGUNA ÜNİVERSİTE HRT-842 HRT-843A HRT-843B'DEN YAPILAN 22/12/ 2004 TARİHİNDE ONAYAN 4 ADET HALHAZİR HARİTA, İBRAHİM TAŞDEMİR HARİTA MÜHENDİSLİK GIDA SAN. TİC. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN VE 2005:00 EPOGUNA YAPILAN HALHAZİR HARİTAYLA BÜTÜNLÜK SAĞLANARAK TOPLAM 8 ADET HALHAZİR HARİTA ÜRETİLMİŞ OUP, 8 ADET HALHAZİR HARİTA ONAYDIR.

23/12 / 2013



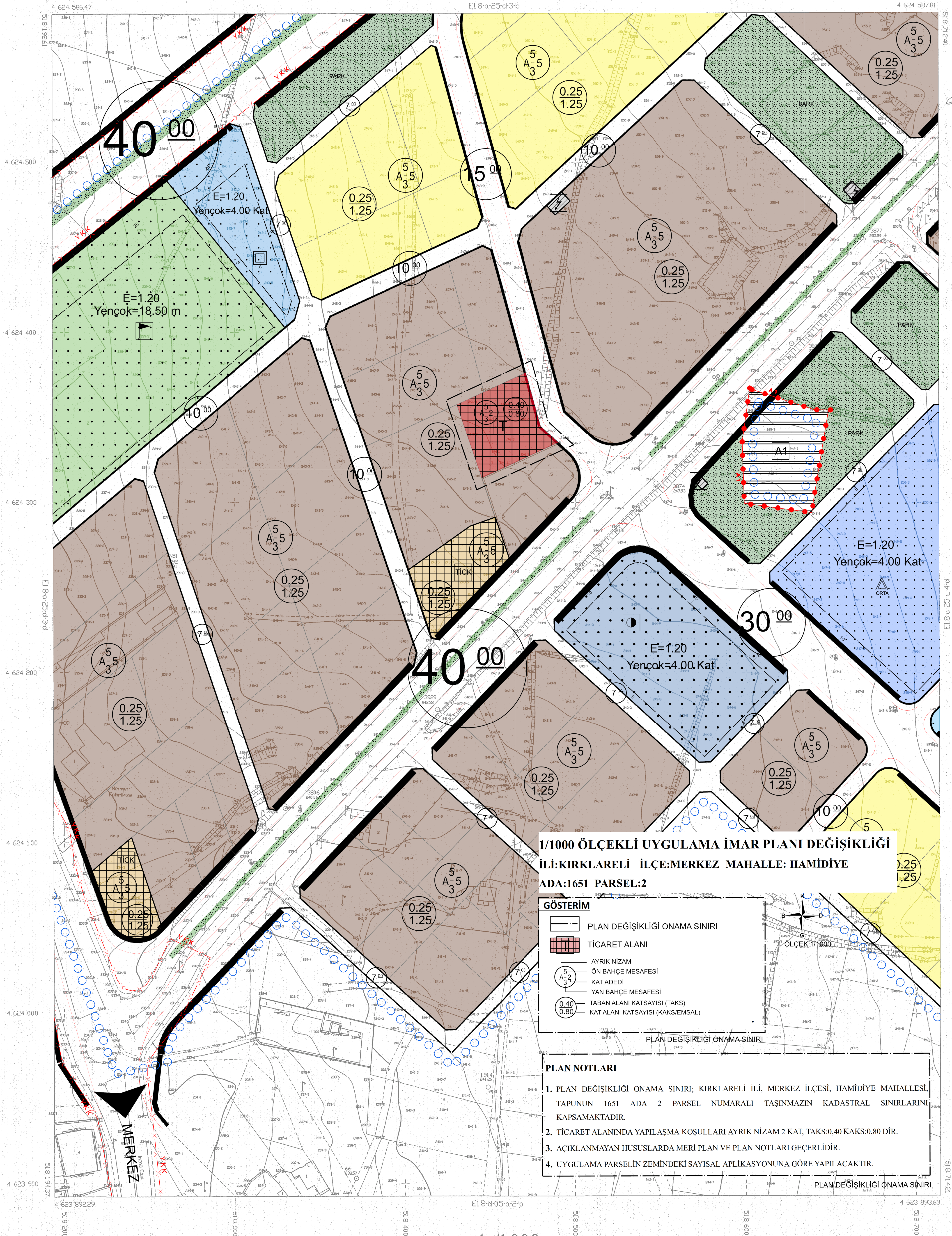
İLÇER BANKASI AKADİM SİRKETİ
İSMAİL AYDIN
İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRÜ

KIRKLARELİ E1 8-a-25-a
(MERKEZ)

1/5000

MUTEAHHİT İBRAHİM TAŞDEMİR HARİTA MÜH. LTD. ŞTİ.

KIRKLARELI
(MERKEZ)
E18-a-25-d-3-c



TRT F 96 KOORDINAT SİSTEMLERİ VE 2005/00 EPOKUNDA
LİNGUOLUO HRT+BAZ HRT+MİPA HRT.TARAFINDAN YAPILAN
22/21/2004 TARİHİNDE ONANAN 47 ADET HALHAZIR
HARİTA, İBRAHİM TAŞDEMİR HARİTA M.MENİDİSLİK
GIDA SAN. TIC. LTD. STI. TARAFINDAN VE 2005/00
EPOKUNDA YAPILAN HALHAZIR HARİTAYLA BUTUNLUK
SAĞLANARAK ,TOPLAM 47 ADET HALHAZIR HARİTA
ÜRETİLMİŞ OLUP, 47 ADET HALHAZIR HARİTA
ONANMIŞTIR.

23/12 / 2013



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
İSMAİL AYDIN
İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRÜ

KIRKLARELI E18-a-25-a-3-C
(MERKEZ)

KIRKLARELİ İLİ
MERKEZ İLÇE
HAMİDİYE MAHALLESİ
1651 ADA 2 PARSELDE

NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Demirtaş Mah. Karaumur Geçidi Sk.
No:4/A Merkez/KIRKLARELİ
Tel:0288 214 08 17

2026

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	2
1.1. Planlama Alanının Tanımı	2
1.2. Plan Değişikliğinin Amacı	2
2. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ	3
2.1. Konumu ve Ulaşım Bağlantıları.....	3
2.2. Mülkiyet Durumu.....	3
2.3. Mevcut ve Üst Ölçekli Plan Kararları	4
2.3.1. 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı	4
2.3.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
2.3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama Planı	4
3. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....	6
4. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ	8
EKLER.....	10

1. GİRİŞ

1.1. Planlama Alanının Tanımı

Plan değişikliği yapılacak alan, Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 1651 ada 2 parsel kadastral sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu alan için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylı halihazır haritalar üzerine çizilmiştir.



Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.2. Plan Değişikliğinin Amacı

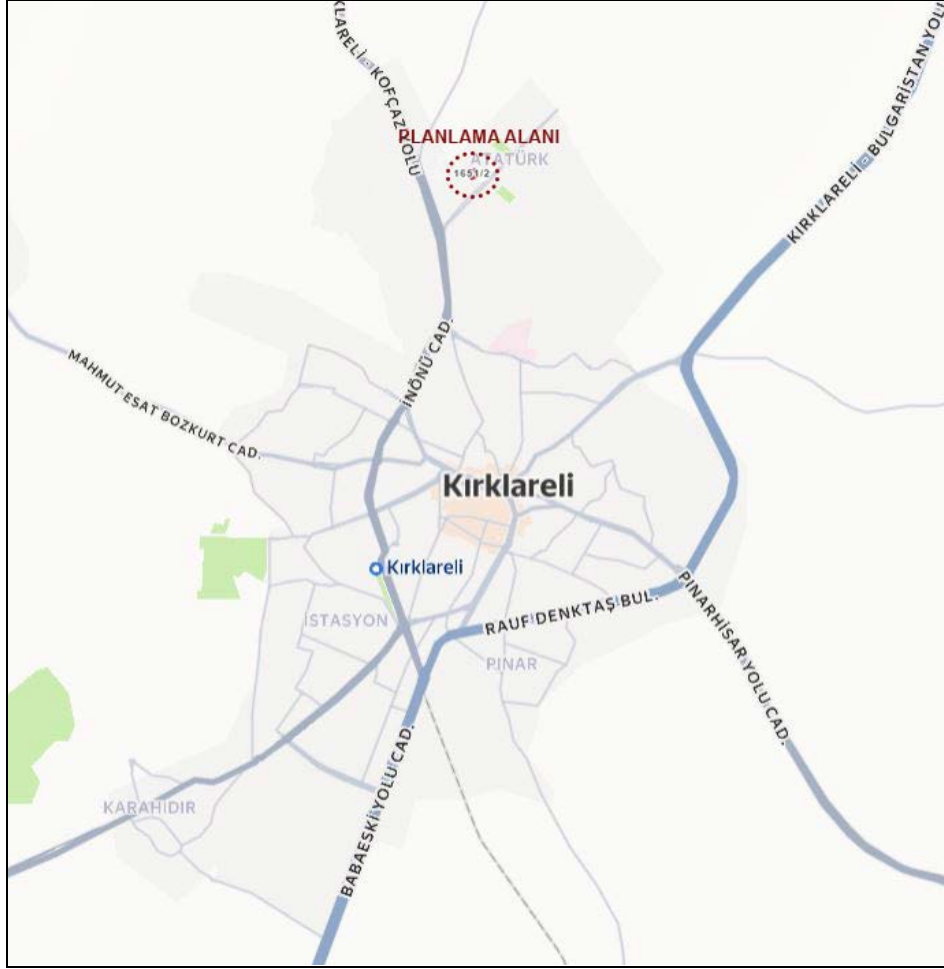
Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 1651 ada 2 parsel numaralı taşınmaz Kırklareli Belediye Meclisi tarafından 06.08.2024 tarihinde onaylanan yürürlükteki imar planında Konut Alanı olan planlı alanın Ticaret Alanı olarak yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. Konumu ve Ulaşım Bağlantıları

Türkiye'nin kuzeybatısında bulunan Kırklareli ili, Marmara Bölgesi'nde ve İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre TR21 Trakya Bölgesinde yer almaktadır.

Plan değişikliği yapılacak alan Merkez İlçesi, Hamidiye Mahallesi sınırları içerisindeki 1651 ada 2 parselde yer almakta olup Kırklareli şehir merkezinin kuzeybatısında konumlanmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Kırklareli'ndeki Konumu

2.2. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alan; Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 1651 ada 2 parselde yer alan, yaklaşık 2.019,58 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Söz konusu alanın bir kısmı özel mülkiyettedir.

2.3. Mevcut ve Üst Ölçekli Plan Kararları

Plan değişikliğine konu alanda üst ölçekli plan olarak 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı ile bu plan doğrultusunda hazırlanan 1/25.000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı, mevcutta ise 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

2.3.1. 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı

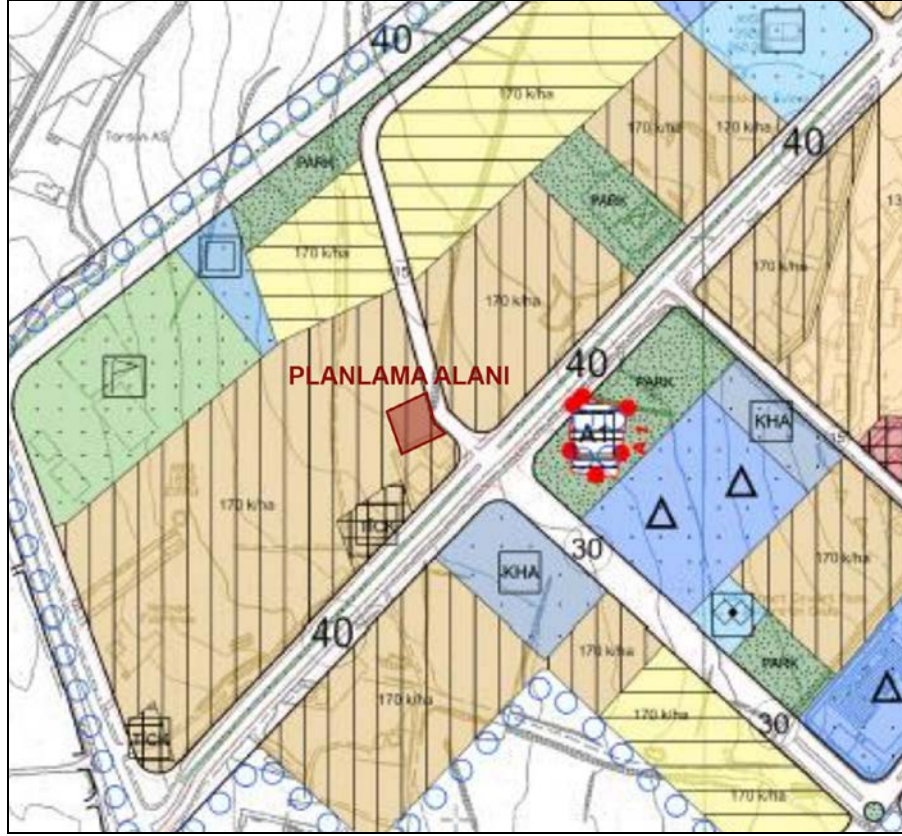
Planlama alanının yer aldığı Kırklareli ilinde yürürlükte olan üst ölçekli plan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'dır. Planlama alanı, Çevre ve Orman Bakanlığı'nın 24.08.2009 tarihinde onayladığı 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşme Alanı" içerisinde kalmaktadır.

2.3.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

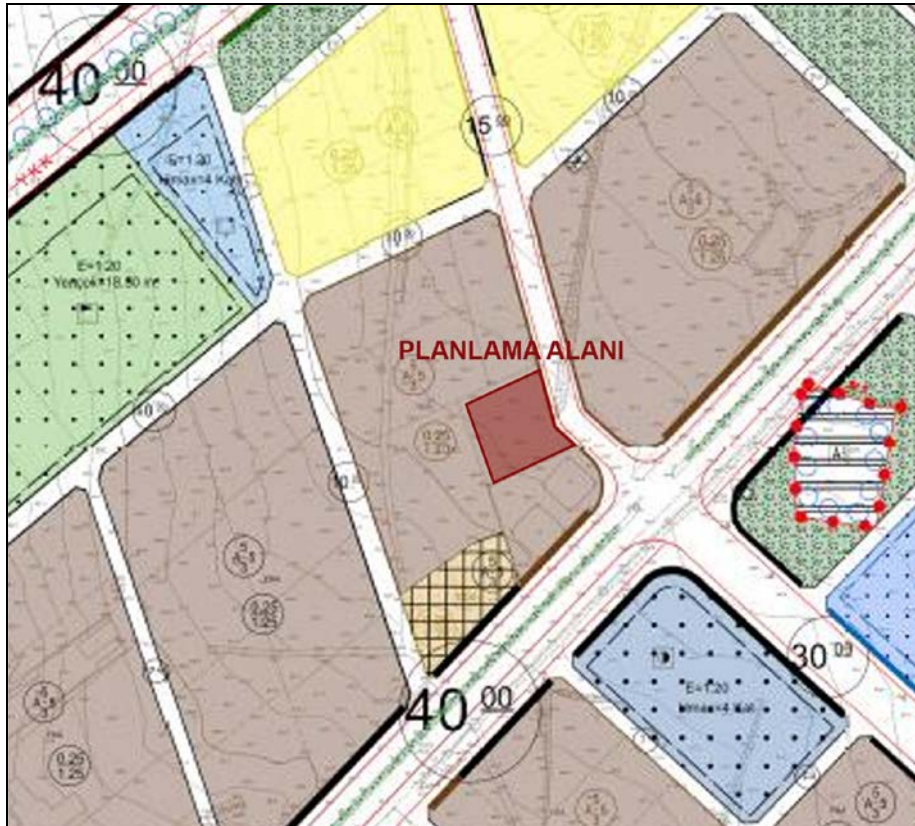
Planlama alanını da kapsayan 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı 18.04.2014 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı Kırklareli ili, Merkez ilçesi sınırları içerisinde kalmakta olup 1/25.000 ölçekli planında "Gelişme Alanları" içerisinde kalmaktadır.

2.3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama Planı

Plan değişikliğine konu alan; Kırklareli belediye meclisinin 06.08.2024 tarih ve 148 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kırklareli İli, Hamidiye Mahallesi, Kaygıncaya Mevkii, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (170 kişi/ha) (Şekil 3) olarak planlanmış olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise Ayrık Nizam, 5 kat, TAKS/KAKS: 0.25/1.25 yapılaşma koşuluna sahip "Konut Alanı" (Şekil 4) olarak planlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



Şekil 4: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

3. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan; Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 1651 ada 2 parsel numaralı taşınmazın kadastral sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 2.019,58 m² büyüklüğündeki alan “Ticaret Alanı” olarak yeniden düzenlenmiş olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

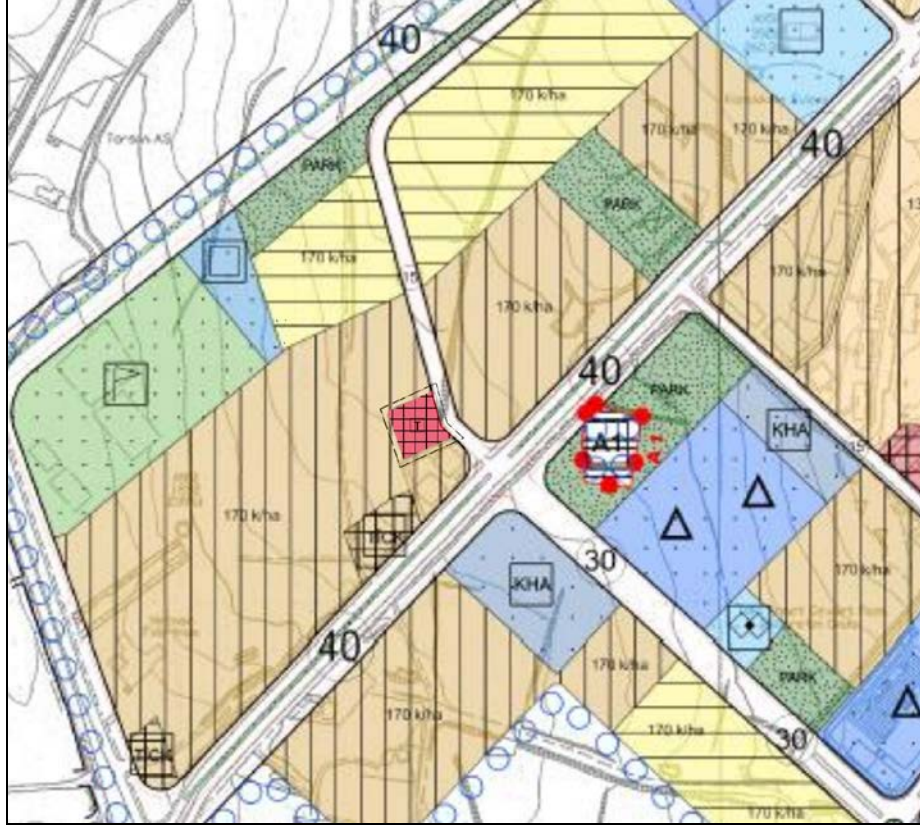
Plan değişikliğine konu olan bölgede, bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda ticaret fonksiyonuna gereksinimin olduğu görülmektedir. Bu kapsamda söz konusu alanda meri plan kararları doğrultusunda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka ve finans kuruluşları, ofis-büro yapıları, çarşılar, çok katlı mağazalar, otoparklar, marketler, alışveriş merkezleri ile sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler; ayrıca lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye ve sosyal yaşama yönelik birimler ile sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilecektir. Bu doğrultuda, mevcut imar planında Konut Alanı olarak planlı olan alan, Ticaret Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Kırklareli Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarih ve 148 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Kırklareli İli, Hamidiye Mahallesi, Kaygıncıkaya Mevkii, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (170 kişi/ha)” olarak planlı alan “Ticaret Alanı”, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise Ayırık Nizam, 5 kat, TAKS/KAKS: 0.25/1.25 yapılaşma koşuluna sahip “Konut Alanı” olarak planlı alan Ayırık Nizam, 2 kat TAKS/KAKS: 0.40/0.80 yapılaşma koşulu olacak şekilde Ticaret Alanı olarak düzenlenmiştir.

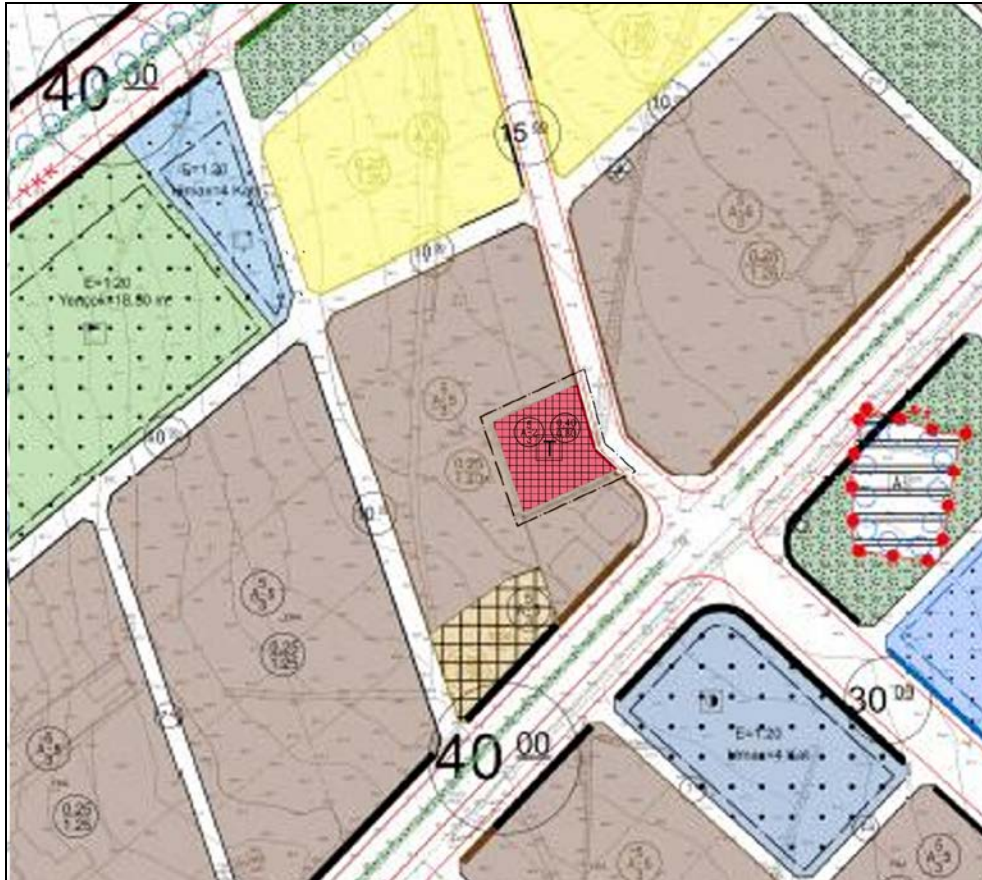
Plan değişikliği önerisi, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eklerine uygun bütüncül olarak hazırlanmıştır.

	Mer'i Plan Durumu	Plan Değişikliği Teklifi
Fonksiyon	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Konut Alanı	2.019,58 m ²	-
Ticaret Alanı	-	2.019,58 m ²
Yapılaşma kararı	$\begin{pmatrix} 5 \\ A-5 \\ 3 \end{pmatrix} \begin{pmatrix} 0.25 \\ 1.25 \end{pmatrix}$	$\begin{pmatrix} 5 \\ A-2 \\ 3 \end{pmatrix} \begin{pmatrix} 0.40 \\ 0.80 \end{pmatrix}$

Tablo 1: Mer'i Plan ve Plan Değişikliği Teklifi Karşılaştırması



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar yapım Yönetmeliği'nin "Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları" başlıklı bölümünde;

"i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.",

"k) Teknik altyapı alanları: 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 tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir." olarak tanımlanmıştır.

Aynı yönetmeliğin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesine göre;

"(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." ile

İmar Kanunu Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.)'e göre;

"Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur." ifade edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile planın sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Planlama alanında konut alanı kullanımından ticaret fonksiyonuna geçilmesi ve mevcutta tanımlı 5 kat yapılaşma hakkının 2 kat yapılaşma hakkı olarak yeniden düzenlenmesi sonucunda ilave bir yoğunluk artışı oluşturulmamış; buna bağlı olarak nüfus artışı öngörülmemektedir. Bu kapsamda, belediyenin mevcut altyapı ve üstyapı sistemlerinin yetersiz kalmasına yol açacak bir durum söz konusu olmayacaktır.

PLAN NOTLARI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; KIRKLARELİ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ, TAPUNUN 1651 ADA 2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN KADASTRAL SINIRLARINI KAPSAMAKTADIR.
2. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ PLAN VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; KIRKLARELİ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ, TAPUNUN 1651 ADA 2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN KADASTRAL SINIRLARINI KAPSAMAKTADIR.
2. TİCARET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRIK NİZAM 2 KAT, TAKS:0,40 KAKS:0,80 DİR.
3. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ PLAN VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
4. UYGULAMA PARSELİN ZEMİNDEKİ SAYISAL APLİKASYONUNA GÖRE YAPILACAKTIR.

Şehir Plancısı

Aysu GÜMÜŞ GÜRE

EKLER

TAPU

İl	KIRKLARELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	HAMİDİYE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
494.000,00		E18A25D3C	1651	2	ha	m ² dm ²
				2.019,58 m ²		
Niteliği	Arsa					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 28038519 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	19759/201958 pay MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı iken ERHAN BİLGİÇ : SEDAT Oğlu adına 4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı işleminden.					
Sahibi	ERHAN BİLGİÇ : SEDAT Oğlu 6383339/ 7270488					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	26797	11	1156		20/09/2022	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Feryal AKTAŞ Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile sınırlar için tapu kütüğüne müraعات edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						