

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
ORTA MAHALLESİ,
125, 322 VE 323 ADALARA 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	5
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	9
2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	11

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	4
Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	5
Şekil 5: Kadastral Durum	6
Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu.....	7
Şekil 6:Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu	7
Şekil 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 8: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Şekil 9: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı.....	9
Şekil 10: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	10
Şekil 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	12

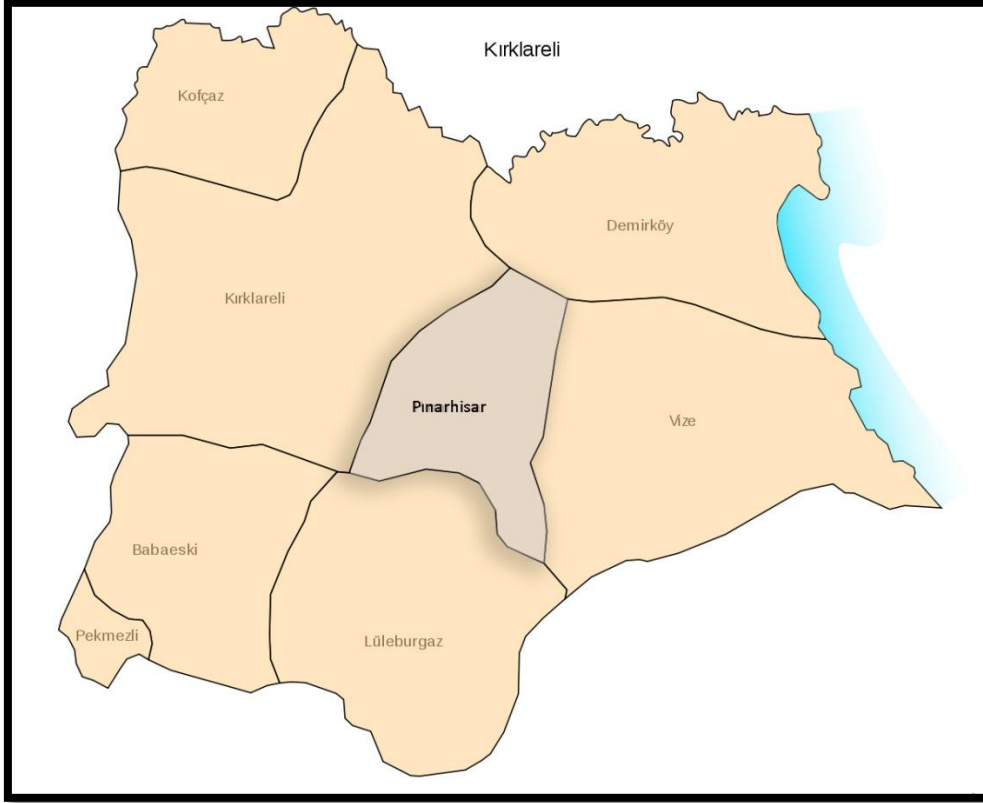
Tablolar

Tablo 1: Mülkiyet Durumu	6
Tablo 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Alan Dağılımı	11

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi, 125, 322 ve 323 adalar ile bir kısım yol alanını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın büyüklüğü yaklaşık 10.124,32 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 Orta Mahallesi; Beylik Mahallesi'nin güneyinde, Dere Mahallesi'nin ise doğusunda yer almaktadır.

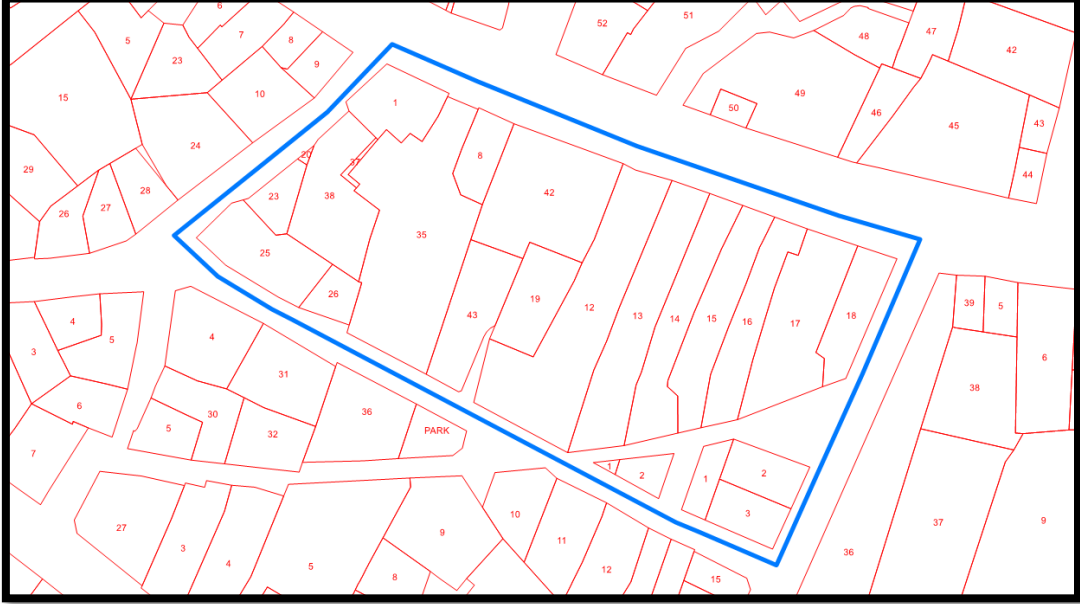


Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü



Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

Buna göre planlama alanındaki Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 125 ada 19 parsel ve Pınarhisar Belediyesi mülkiyetindeki 125 ada 20 parsel haricindeki tüm parseller şahıs mülkiyetindedir.



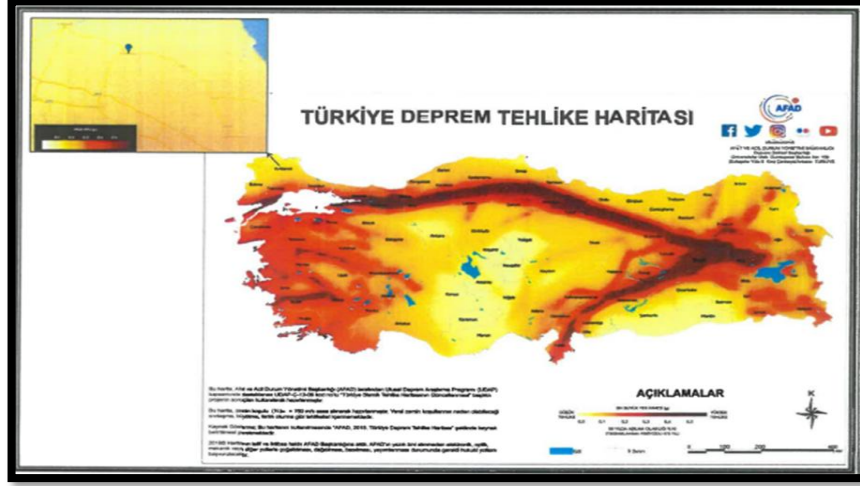
Şekil 5: Kadastral Durum

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

ADA	PARSEL	MALİK
125	1	ŞAHIS
125	8	ŞAHIS
125	12	ŞİRKET
125	13	ŞİRKET
125	14	ŞAHIS
125	15	ŞAHIS
125	16	ŞAHIS
125	17	ŞAHIS
125	18	ŞAHIS
125	19	MALİYE HAZİNESİ
125	20	PINARHİSAR BELEDİYESİ
125	23	ŞAHIS
125	25	ŞAHIS
125	26	ŞAHIS
125	35	ŞAHIS
125	37	ŞAHIS
125	38	ŞAHIS
125	42	ŞAHIS
125	43	ŞAHIS
322	1	ŞAHIS
322	2	ŞAHIS
323	1	ŞAHIS
323	2	ŞAHIS
323	3	ŞAHIS

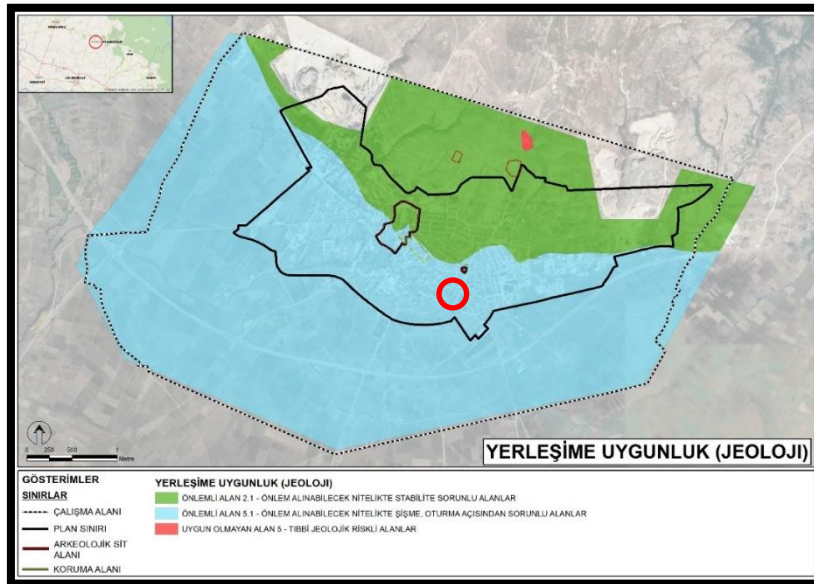
1.4. DEPREMSELLİK

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta 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 kalmaktadır.



Şekil 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İlgili plan notları;

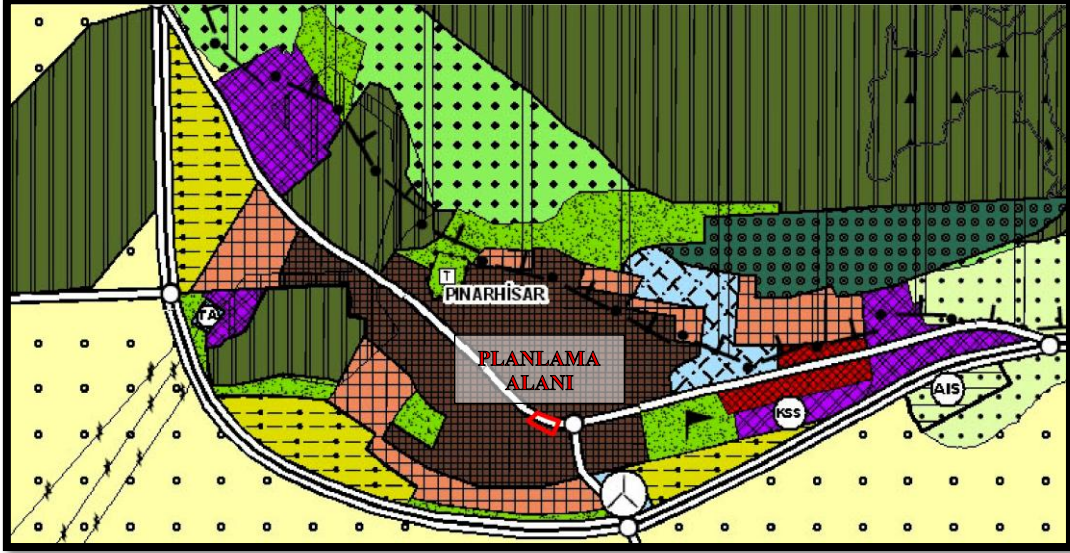
“2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları:

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.

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

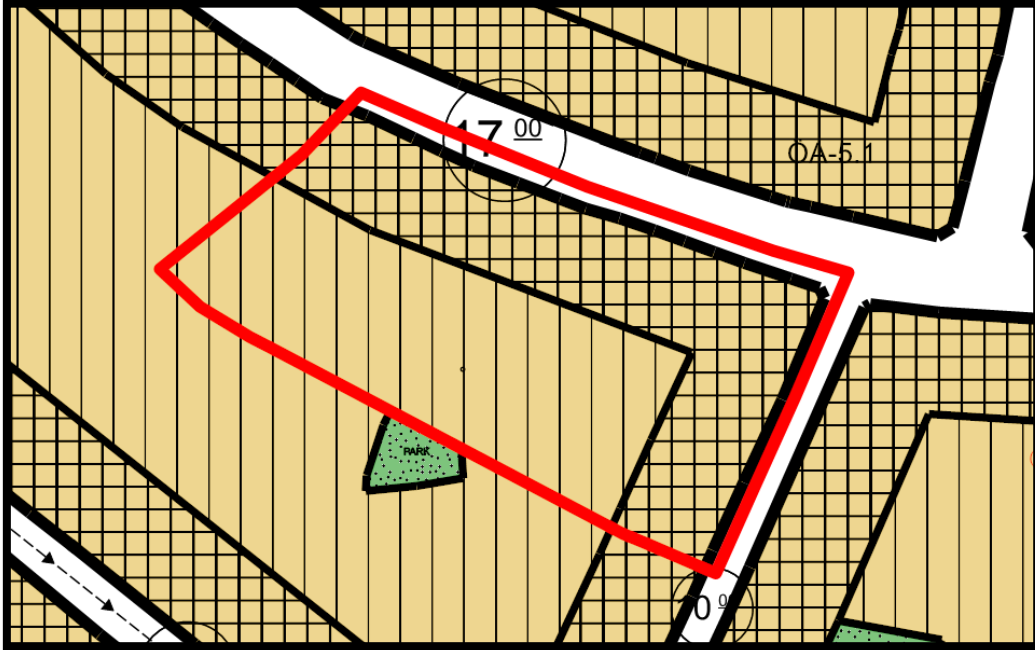
Planlama alanı 07/03/2011 tarihinde onaylanan, “Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” nda “Meskun Alanlar” lejantında yer almaktadır.



Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

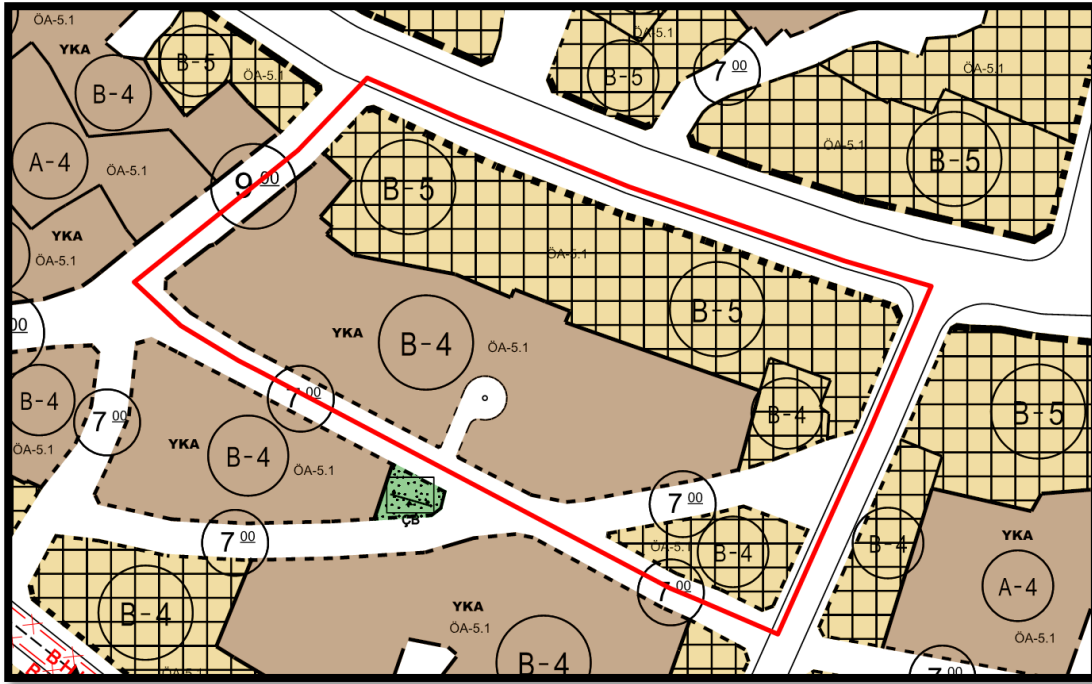
Planlama alanında İnceleme alanı 03.11.2023 t.t’li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bu planda “300 kişi/ Ha Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, ve “Ticaret-Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır.



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”, “Ticaret-Konut Alanı” ve bir kısım “Yol Alanı” içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanlarında bitişik nizam 4 kat, ticaret-konut alanlarında ise kuzeyde bitişik nizam 5 kat ve güneyde bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşulları tanımlanmıştır. Alanın tümü taşıt ve yaya yolları ile çevriliyken, planlama alanının güneydoğusunu diyagonal şekilde kısmen kesen ve güneyi kesiminde bir geri dönüş kurbu bulunan yaya yolları bulunmaktadır.



Şekil 11: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Notlarında;

“12. Konut Alanları

12.3. Bitişik düzene tabi konut alanlarında;

- Parsel cephesi 6 m'den, parsel derinlikleri ise 13 m'den az olamaz.”

“13.2. Ticaret - Konut Alanları

- Ticaret - konut alanları (tick) zemin katlar ticaret ve üst katlar konut olarak kullanılacak alanlardır.
- Tick rumuzuna sahip ticaret + konut alanlarında kalan parsellerde 25 m parsel derinliğine kadar fonksiyonu üzerinde belirtilmiş olan yapı düzeni ve yapılaşma şartları uygulanacaktır. 25 m'den uzun ve konut alanlarına bitişik parsellerde ise ayrık düzen konut yapılaşmasına müsait ve min şartları sağlayan (2 bina arası 6 m, arka ve yan bahçe mesafeleri min 3 m) alanlarda konut yapısı yapılabilir ve bu yapı için bitişik düzen yapılan öndeki yapının zemin katından min genişliği 3 m olan geçiş koridoru bırakılacaktır. bu alan ifraz edilerek bitişikindeki konut parseli ile tevhid edilmesi halinde konut alanı olarak kullanılabilir.
- 25 m'den uzun ancak 25 m'nin dışında min ayrık düzen yapı yapma şartlarını (2 bina arası 6 m, arka ve yan bahçe mesafeleri min 3 m) sağlayamayan alanlar ise boş

bırakılacaktır. 25 m'den sonra kalan alan ifraz edilerek bitişiğindeki konut parseli ile tevhid edilmesi halinde içinde bulunduğu konut alanında belirtilmiş olan yapılanma koşullarına tabi olarak yapılacaktır.

- *Tamamı tick olarak gösterilen yapı adalarında, bina derinlikleri 25 m'yi geçemez.*
- *Parsel cephesi 6 m'den, parsel derinlikleri ise 13 m'den az olamaz.*
- *ön bahçe mesafesinde mevcut teşekküle uyulacaktır. teşekkül olmayan yerlerde ön bahçe mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir.*
- *Arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir.*
- *Tick alanlarında kat yükseklikleri meri imar yönetmeliğine göre düzenlenecektir.” hükümleri bulunmaktadır.*

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

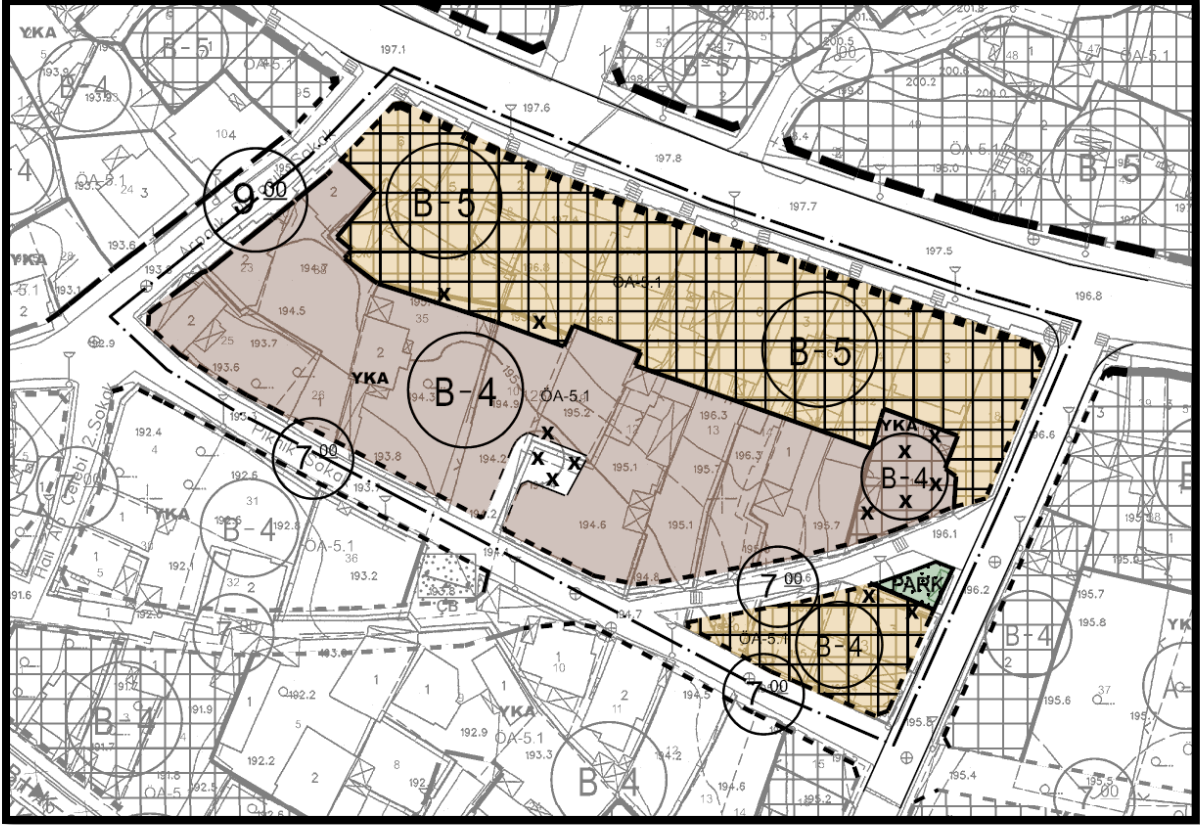
Plan değişikliğine konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi, 125, 322 ve 323 adalar ile bir kısım yol alanını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın büyüklüğü yaklaşık 10.124,32 m²'dir.

Bu plan değişikliği çalışmasında planlama alanında; meri imar planı ile kadastral durum arasındaki uyumsuzluk sorunları giderilmesi, yapılacak imar uygulamalarının uygulanabilirliğinin artırılmasının sağlanabilmesi adına plan değişikliği yapılması amaçlanmıştır. Plan çalışması ile ana ulaşım kurgusu korunmuş olup; alanın güneyinde yer alan geri dönüş kurbu bulunan yaya yolunun bölgedeki yapılaşma nizamı da dikkate alınarak yeniden düzenlenmiş, meri imar planında ana yola cephesi bulunmayan 125 ada 17 parselin güney kesiminin konut alanına dönüştürülmüş, 125 adada yer alan ve ticaret-konut ile konut alanlarını ayıran fonksiyon ayırım sınırında bulunan kadastral uyumsuzluklar giderilmiş, 323 adanın kuzeyinde yer alan yol cephesi yeniden düzenlenmiş ve bu alanda fiili durum da dikkate alınarak kısmen park işlevi getirilmiştir. Plan sınırı, çalışmanın bütüncül olabilmesi için 125, 322 ve 323 adaların tümü ile bir kısım yol alanını kapsayacak şekilde belirlenmiştir.

Plan değişikliği teklifi kapsamında yapılan düzenlemeler meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenmiş nüfus ve plan kararları ile uyumlu olduğundan bu kapsamda ayrıca 1/5000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmamıştır.

Tablo 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Alan Dağılımı

FONKSİYON	MERİ PLAN (M ²)	TEKLİF PLAN (M ²)	FARK (M ²)
TİCARET - KONUT	4040.51	3829.84	-210.67
YERLEŞİK KONUT	3884.17	4093.99	209.81
PARK	0.00	65.06	65.06
YOL	2199.63	2135.43	-64.20
TOPLAM	10124.32	10124.32	0.00



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, ORTA MAHALLESİ, 125, 322 VE 323 ADALAR VE BİR KISIM YOL ALANINI 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.