

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
ORTA MAHALLESİ,
289 ADANIN BİR KESİMİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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	6
1.5. EŞİK ANALİZİ	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	11
2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	12

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	6
Şekil 7:Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu	7
Şekil 8:Eşik Analizi	8
Şekil 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 10: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Şekil 11: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	11
Şekil 12: Onaylı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	12
Şekil 13: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi	13

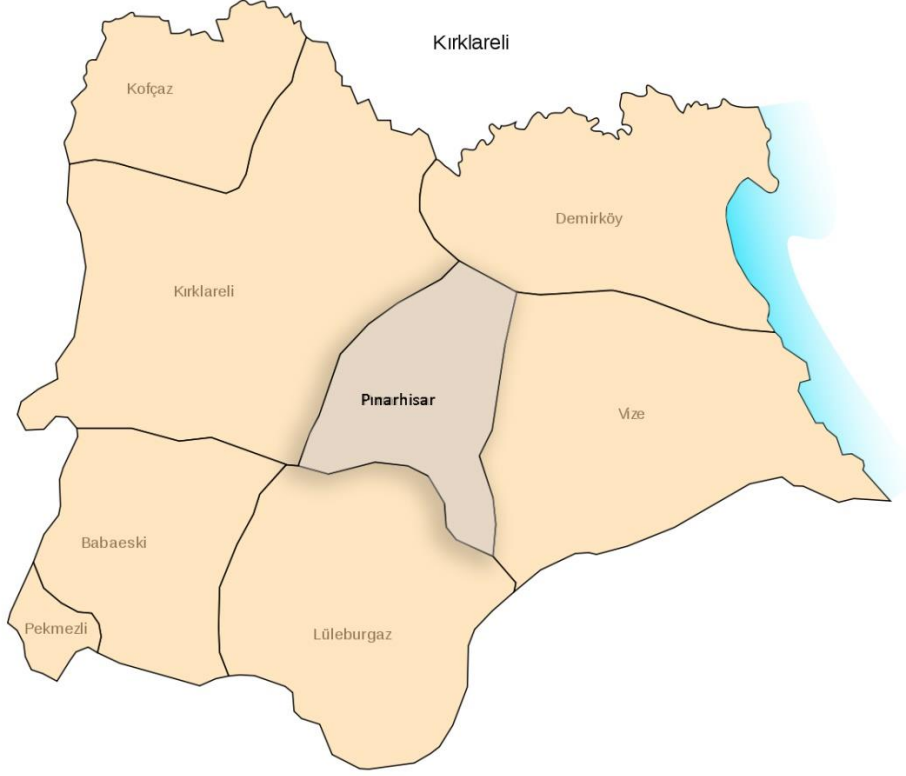
Tablolar

Tablo 1: Onaylı 1/5000 Ölçekli RNİP ve Teklif 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği Alan	13
---	----

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliği konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi 289 adanın bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 1.603,26 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; Camikebir ve Beylik Mahallerinin güneyinde, Dere Mahallesi'nin ise doğusunda yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü



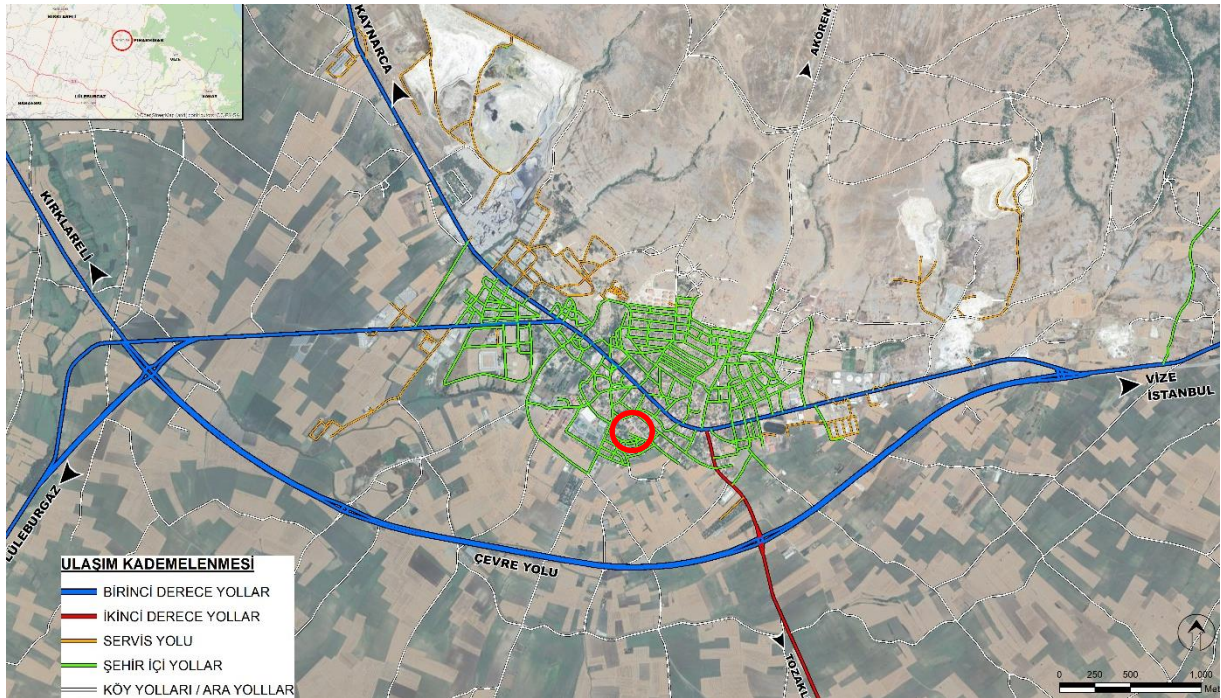
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

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 28 km, Pınarhisar İlçe merkezine 400 m mesafededir. Planlama alanının çevresinden geçen ana akslar şekilde belirtilmiştir.

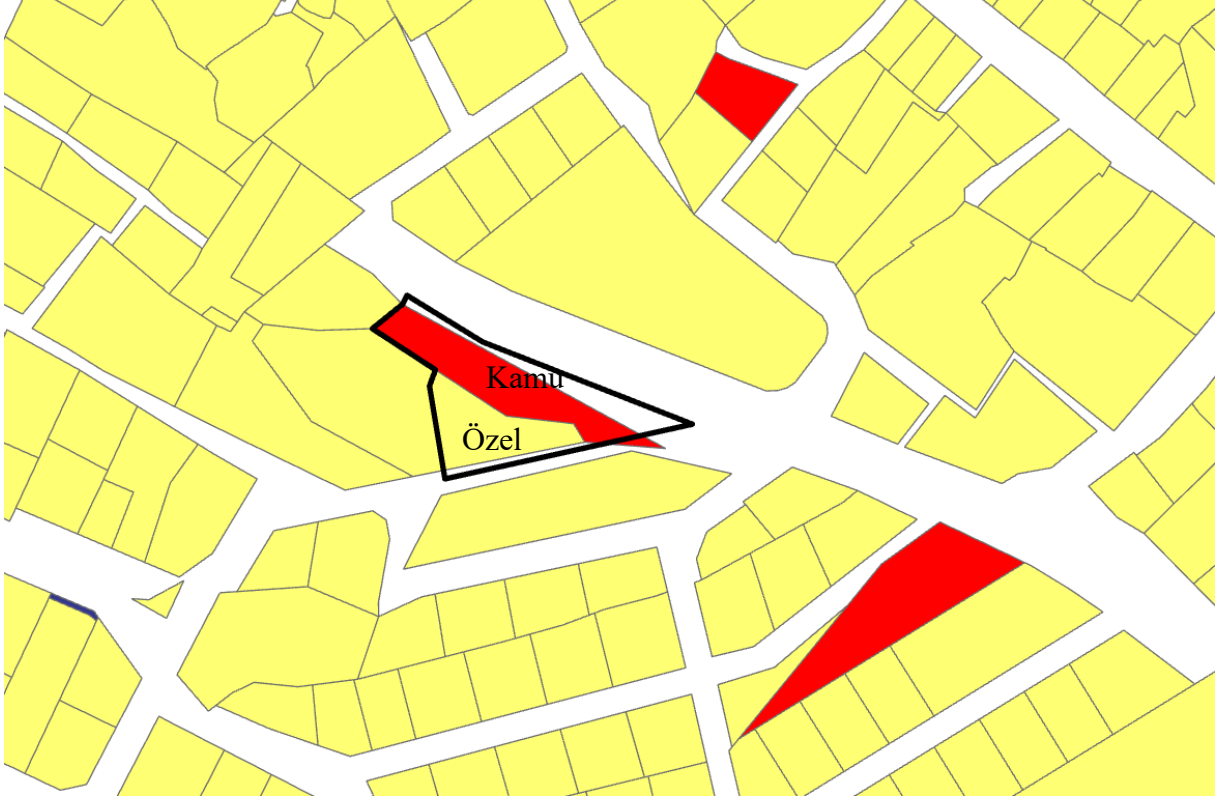
İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeni ile ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılmıştır. Yapım çalışmaları tamamlanıp ulaşım açılan yol; Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar 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

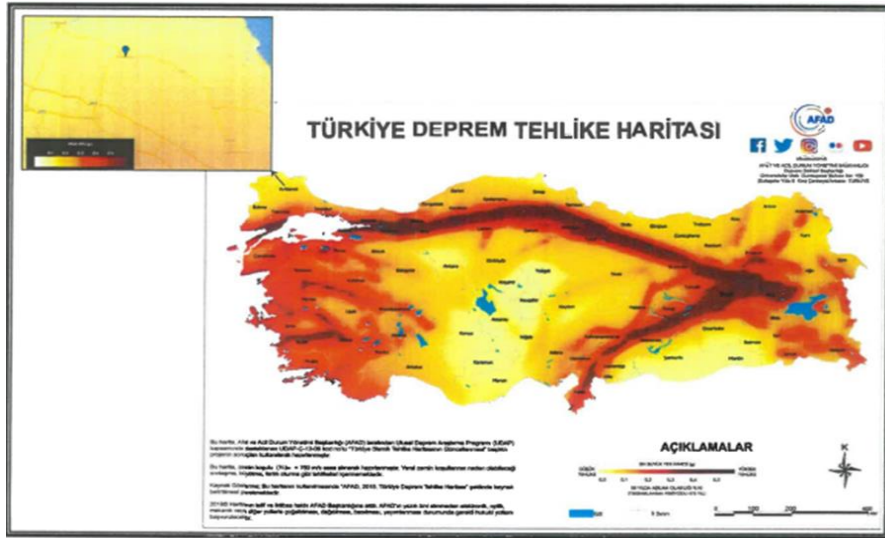
Planlama alanında yer alan 289 ada 23 parsel kamu mülkiyetinde, 289 ada 84 parsel ise özel mülkiyettedir.



Şekil 5: Kadastral Durum

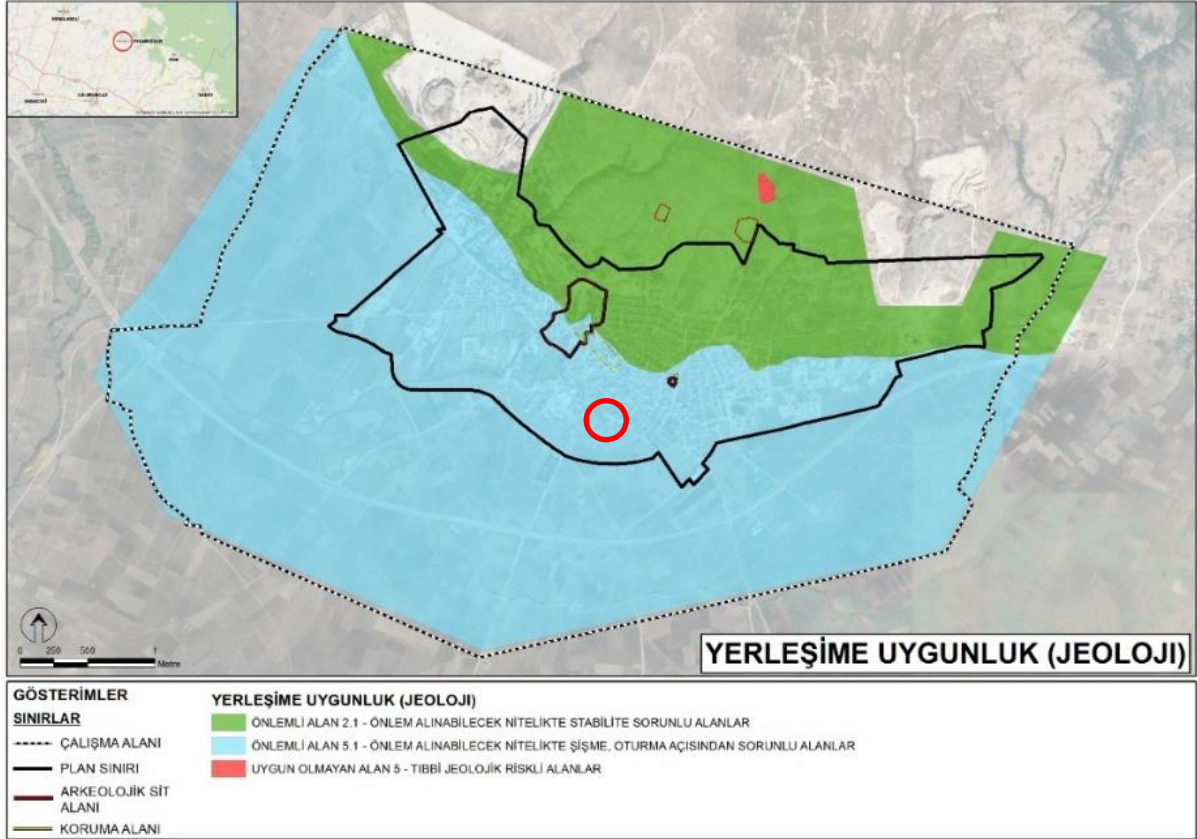
1.4. DEPREMSELLİK

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere ve 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

1.5. EŞİK ANALİZİ

Çalışma alanında meri imar planı çalışmasında yer alan veriler ile güncel kurum görüşleri neticesinde eşik analizi hazırlanmıştır. Bu analize göre planlama alanında eşik oluşturan bir unsur bulunmamaktadır.

İlgili plan notları aşağıdaki şekildedir:

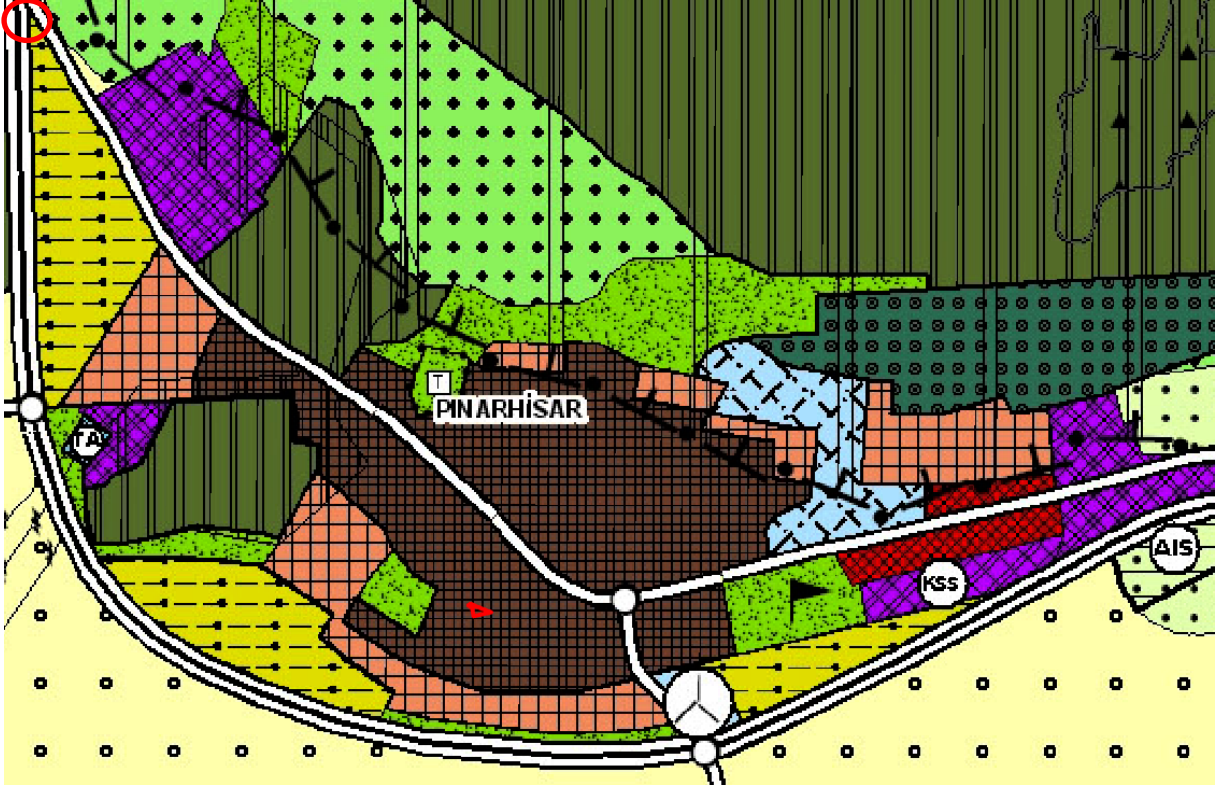
2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları:

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.

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 “Meskûn Alanlar” lejantında yer almaktadır.



Şekil 10: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İlgili plan notları aşağıdaki şekildedir:

3.3.1.1. MESKÛN ALANLAR

a) Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

b) Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılır/yaptırılır.

c) İmar planı dışında gelişmiş konut alanlarının bulunduğu alanlarda bu Plan'ın kullanım kararlarına uygun koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler, jeolojik yapı, arazi kullanımı, toprak vasfı gibi konularda ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda yapılabilir. Bu alanlarda bu Plan'ın kullanım kararlarına uygun 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planları yapılmadan uygulama yapılamaz.

d) Bu alanlarda kanalizasyon ve su altyapısının tamamlanması zorunludur. Evsel atıklar, alıcı ortama arıtılmadan doğrudan deşarj edilemez.

e) Meskun Alanlarda yüksek kalitede yaşam mekânlarının oluşturulması için “AB Kentli Hakları Deklarasyonu”nun aşağıda yer alan hükümleri alt ölçekli planlarda göz önünde bulundurulacaktır.

•**KONUT:** Mahremiyet ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması.

•**DOLAŞIM:** Toplu taşıma, özel araçlar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan uyumlu bir düzenin sağlanması.

•**SAĞLIK:** Kentliler için beden ve ruh sağlığının korunmasına yardımcı çevrenin ve koşulların sağlanması.

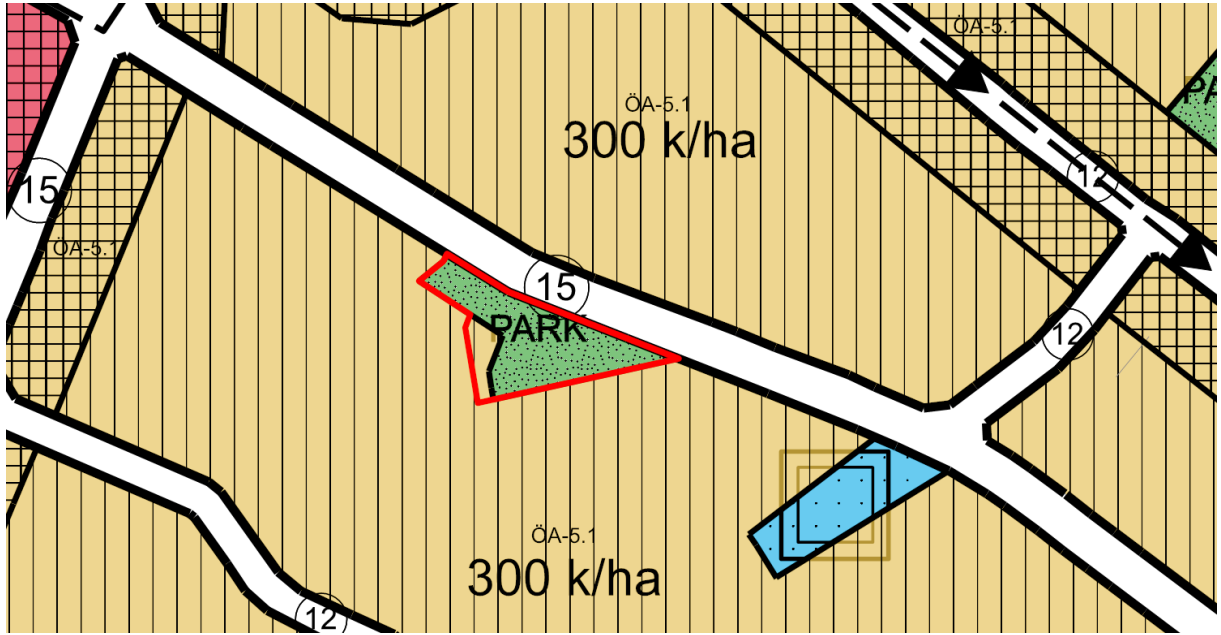
•**SPOR VE DİNLENCE:** Yaş, yetenek ve gelir durumu ne olursa olsun her birey için, spor ve boş vakitlerini değerlendirebileceği olanakların sağlanması. Her kent sakininin kişisel potansiyelleri doğrultusunda istediği sporu yapma hakkının olanaklı kılınması.

•**KALİTELİ BİR MİMARİ VE FİZİKSEL ÇEVRE:** Tarihi yapı mirasının duyarlı bir biçimde korunması, çağdaş mimari uygulamalarıyla uyumlu ve estetik nitelikli fiziksel mekanların yaratılması.

- İŞLEVLERİN UYUMU:** Yaşama, çalışma, seyahat işlevleri ve sosyal aktivitelerin olabildiğince birbiriyle ilintili olmasının sağlanması.
- KİŞİSEL BÜTÜNLÜK:** Bireyin sosyal, kültürel, ahlaki ve ruhsal gelişimine, işisel refahına yönelik kentsel koşulların oluşturulması,
- EŞİTLİK:** Yerel yönetimlerin; tüm bu hakları bütün bireylere cinsiyet, yaş, köken, inanç, sosyal, ekonomik ve politik ayrım gözetmeden, fiziksel veya zihinsel özürlerine bakılmadan, eşit olarak sunulmasını sağlamakta yükümlü olması.

2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 08.08.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bu planda “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” lejantı içerisinde kalmaktadır.



Şekil 11: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 08.08.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı “Yerleşik Konut Alanı”, “Park”, ve “Trafo Alanı” lejantları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanlarında ayrık, blok ve bitişik nizam yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.

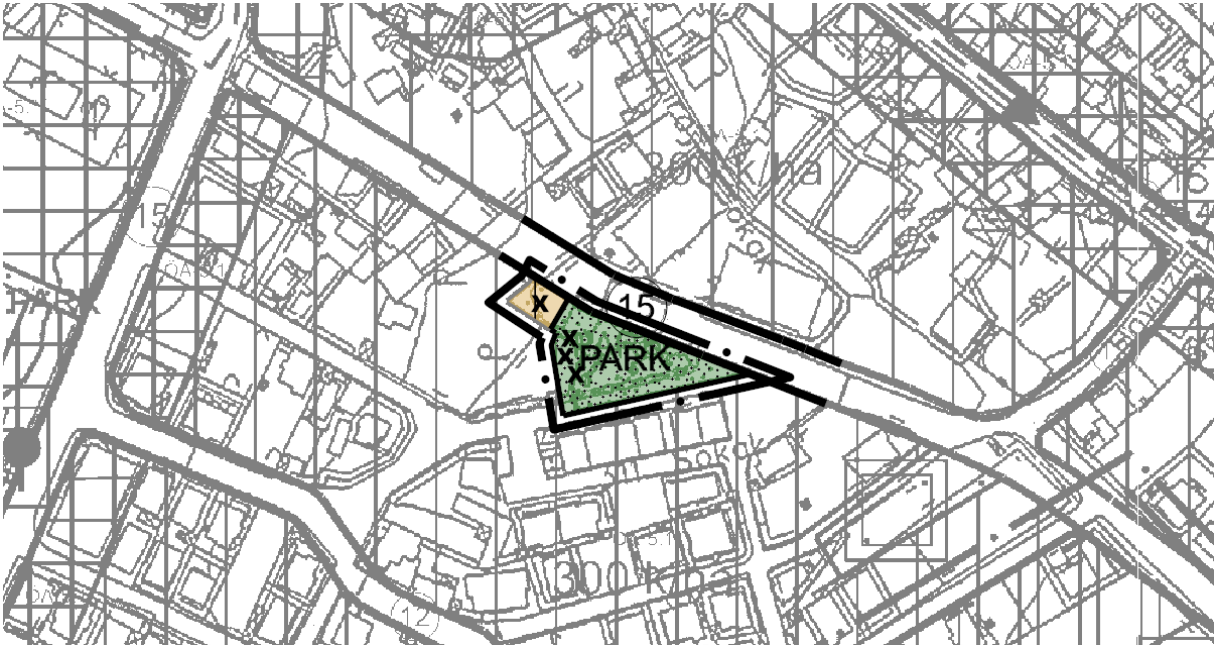
gösterim teknikleri nedeniyle yeniden sınırları belirlenen alanda aynı amaçları kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.

Planlama çalışmaları kapsamında 2023 yılı onaylı imar planlarında yapılan analiz, sentez ve kurum görüşleri ile 2024 yılında alınan güncel kurum görüşleri ve kadastral durum dikkate alınmıştır.

Plan çalışmasında mevcut konut alanları ile park alanlarının formları yeniden düzenlenmiş olup, her iki işlevin alan büyüklüğü de meri 1/5000 ölçekli revizyon imar planı ile aynı olacak şekilde kurgulanmıştır. Dolayısıyla plan teklifinde nüfus ve donatı alanları büyüklüğünde bir değişiklik olmamıştır.

Tablo 1: Onaylı 1/5000 Ölçekli RNİP ve Teklif 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği Alan Dağılımı

İŞLEV / TÜR	MERİ 1/5000 PLAN		TEKLİF 1/5000 PLAN		FARK (TEKLİF-MERİ)
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)
MEVCUT KONUT ALANI	194.78	12.15%	194.78	12.15%	0.00
PARK VE YEŞİL ALAN	1408.48	87.85%	1408.48	87.85%	0.00
TOPLAM	1603.26	100.00%	1603.26	100.00%	0.00



Şekil 13: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi