

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
ORTA MAHALLESİ,
315 ADA VE 289 İLE 317 ADALARIN
BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

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. 1/1000 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	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: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	14

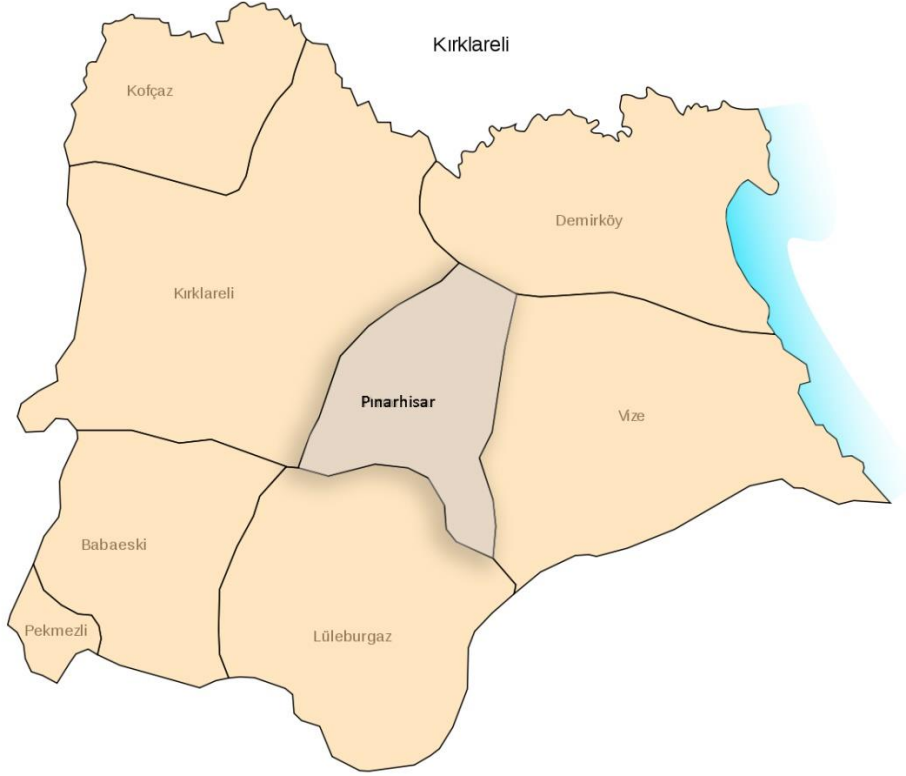
Tablolar

Tablo 1: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Alan	13
Tablo 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP Nüfus Hesabı	14
Tablo 3: Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Nüfus Hesabı	14

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliği konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi 315 ada ve 289 ile 317 adaların bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 13.883,85 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 Mahallesinin ise doğusunda yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü



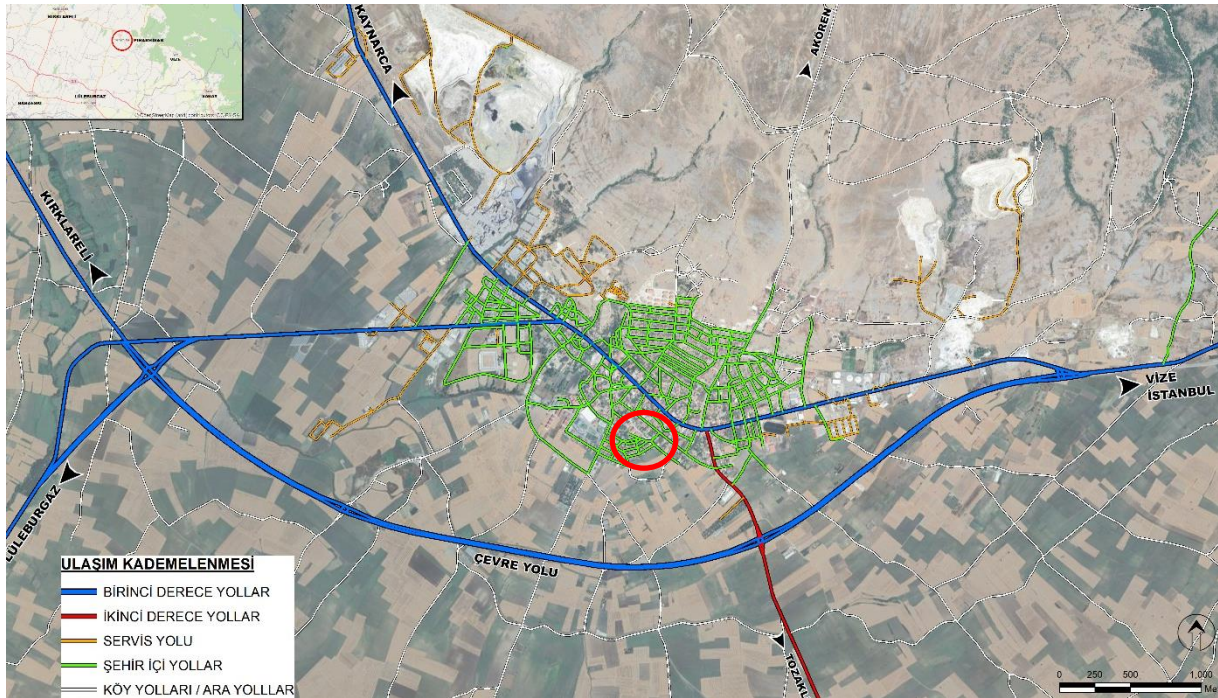
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

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.

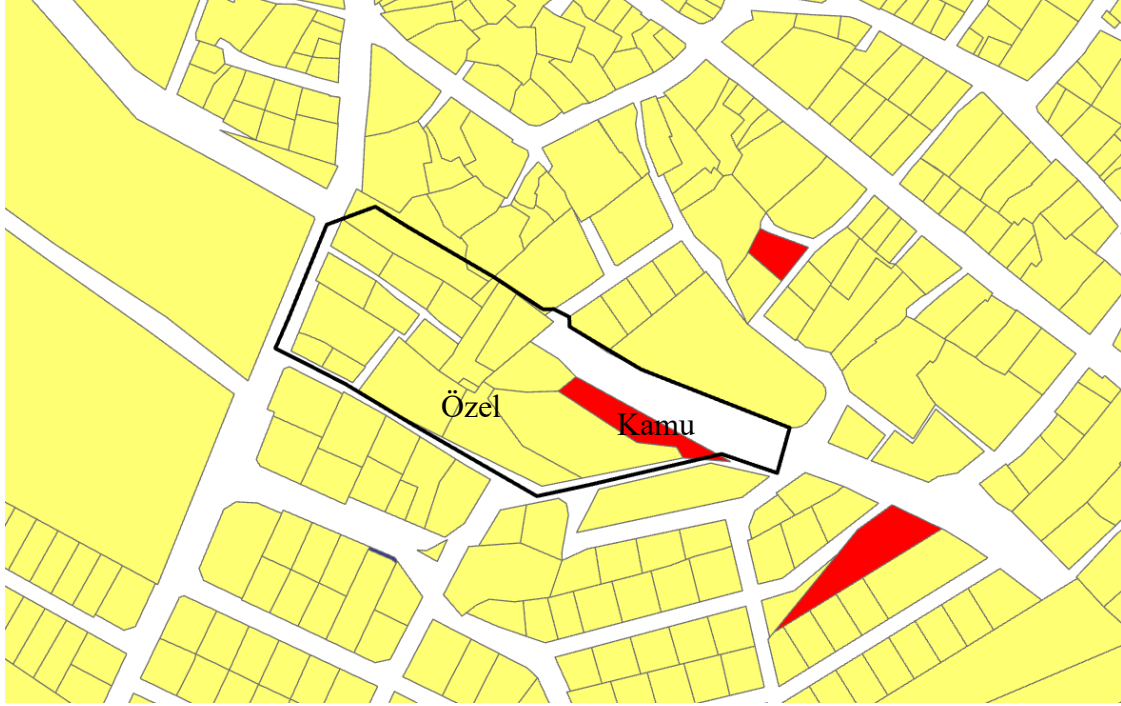
İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeni ile ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılmıştır. Yapım çalışmaları tamamlanıp ulaşımına açılan yol; Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar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



Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

1.3. MÜLKİYET DURUMU

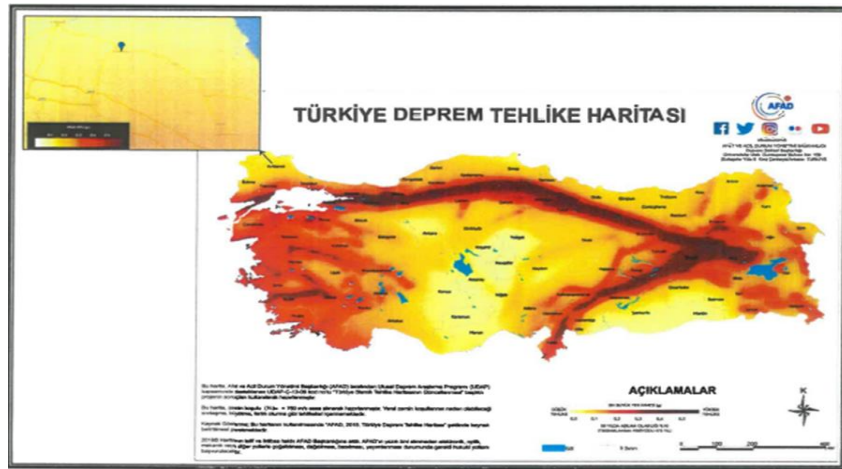
Planlama alanı; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi 315 ada ve 289 ile 317 adaların bir kısmını kapsayan planlama sınırı içerisindeki parselleri kapsamaktadır. Çalışma alanında yer alan 289 ada 23 parsel kamu mülkiyetindedir. Bu parsel haricinde alanda yer alan tüm parseller özel mülkiyettedir.



Şekil 5: Kadastral Durum

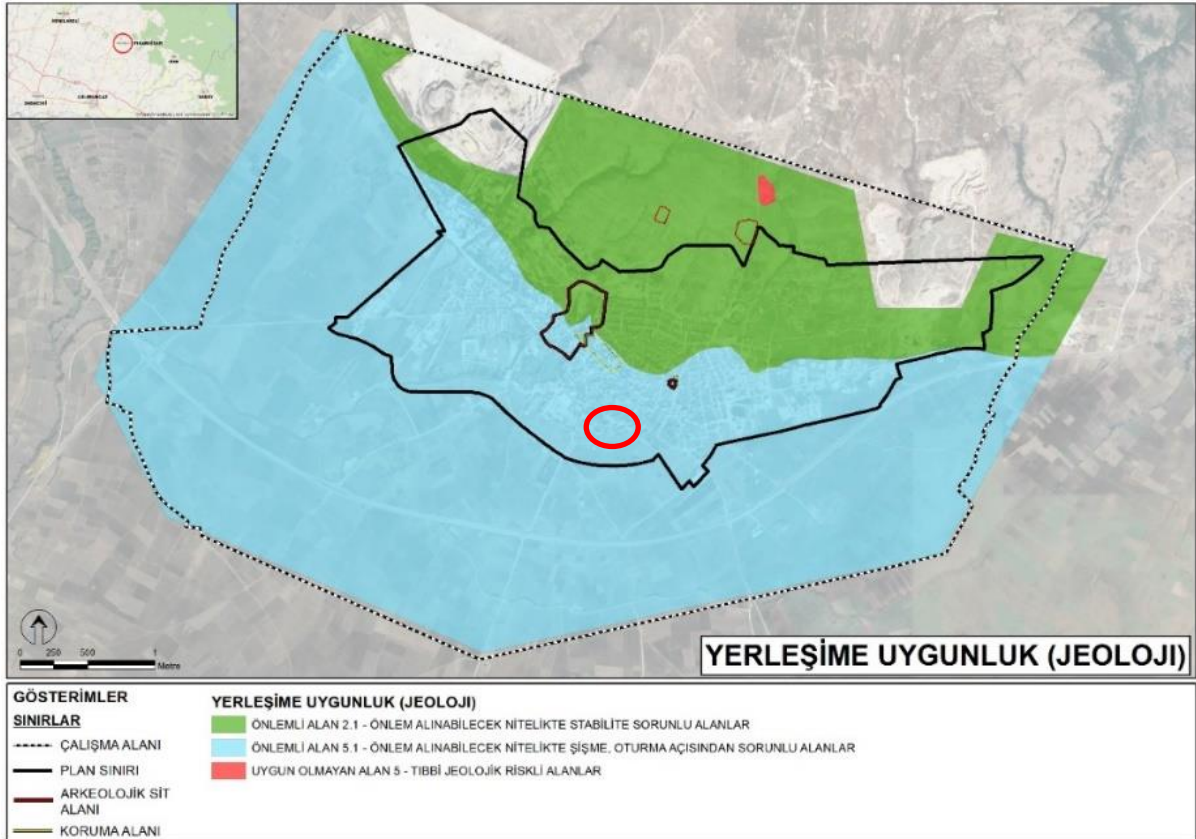
1.4. DEPREMSELLİK

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

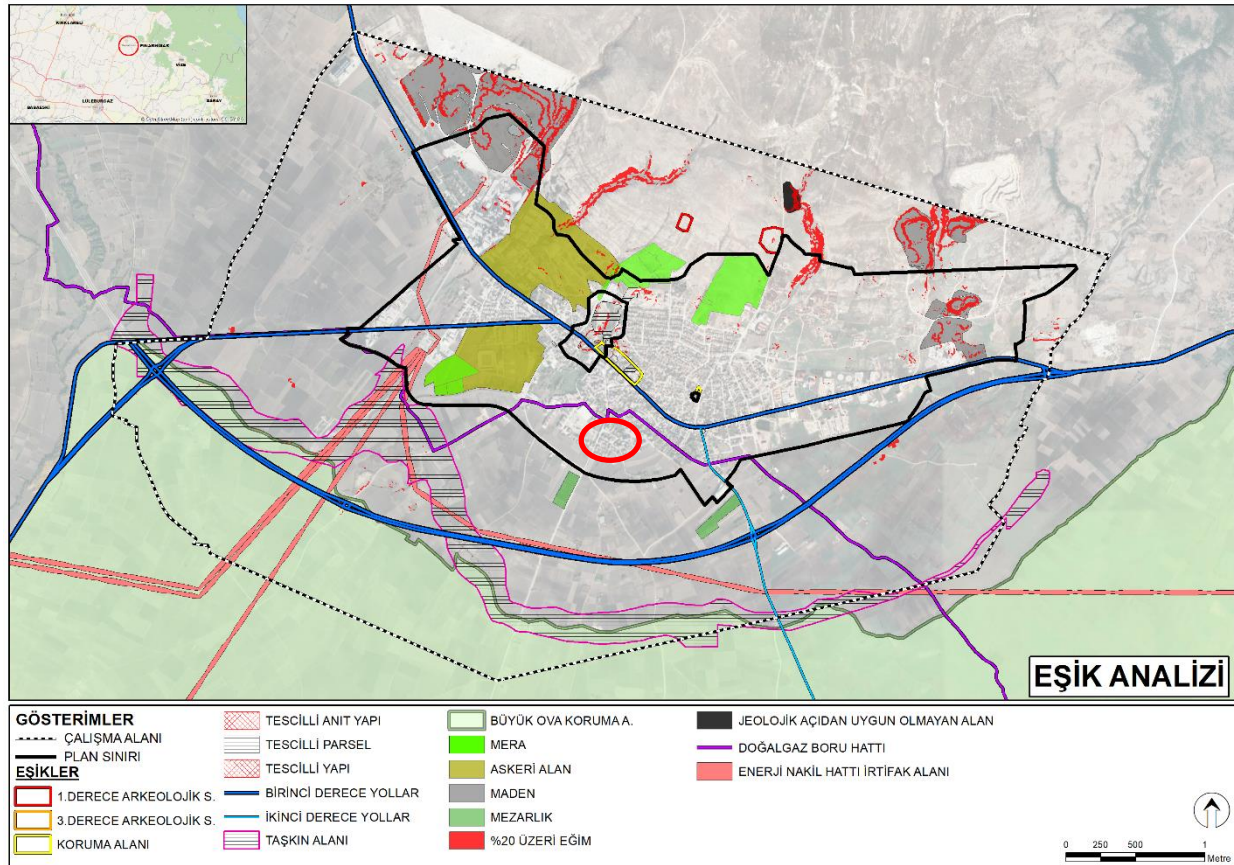
Planlama alanında 2021 tarih onaylı Pınarhisar (Kırklareli) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Bu rapora göre planlama sahası “Önlemleri Alan 5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” içerisinde kalmaktadır. Uygulama aşamasında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

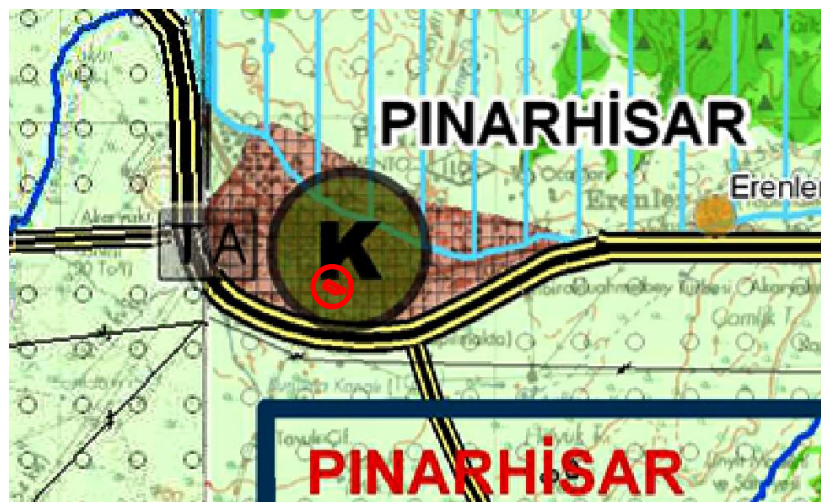


Şekil 8:Eşik Analizi

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)” lejantında kalmaktadır.



Şekil 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İlgili plan notları aşağıdaki şekildedir:

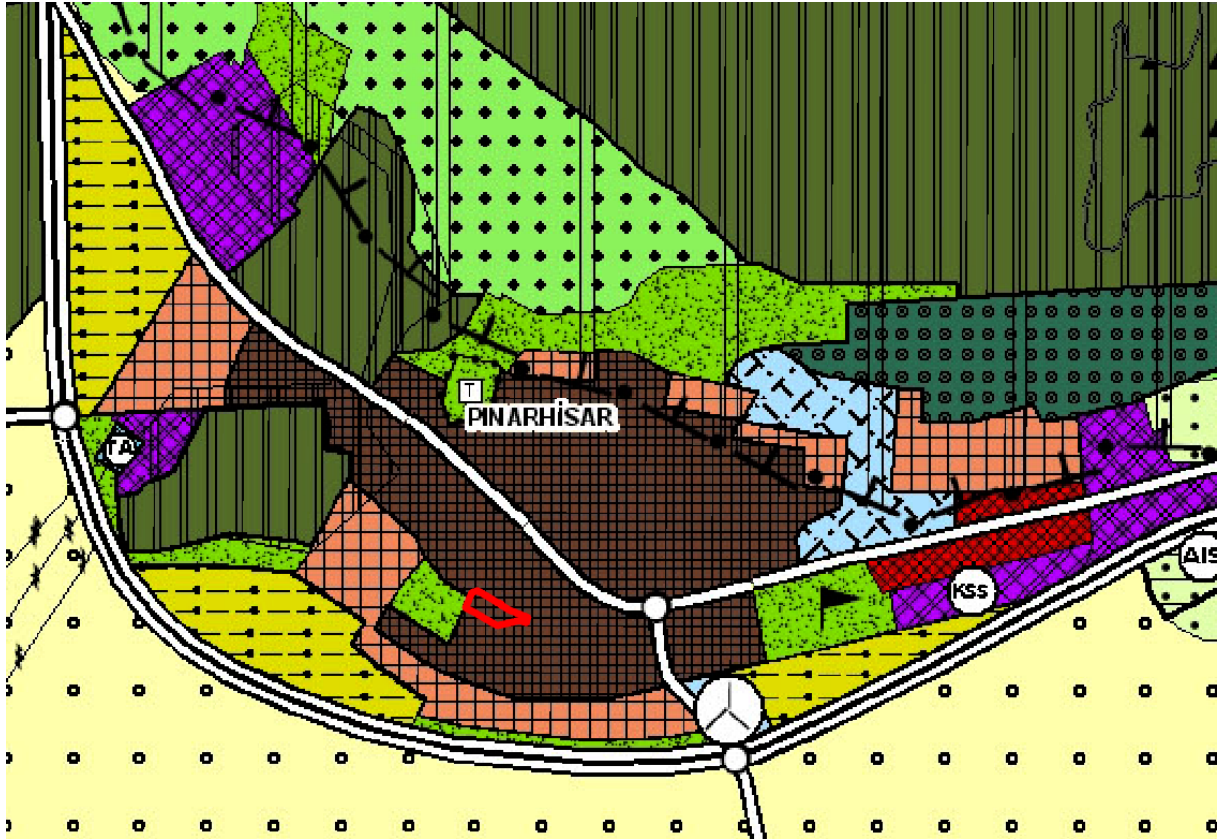
2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları:

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"nın 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.

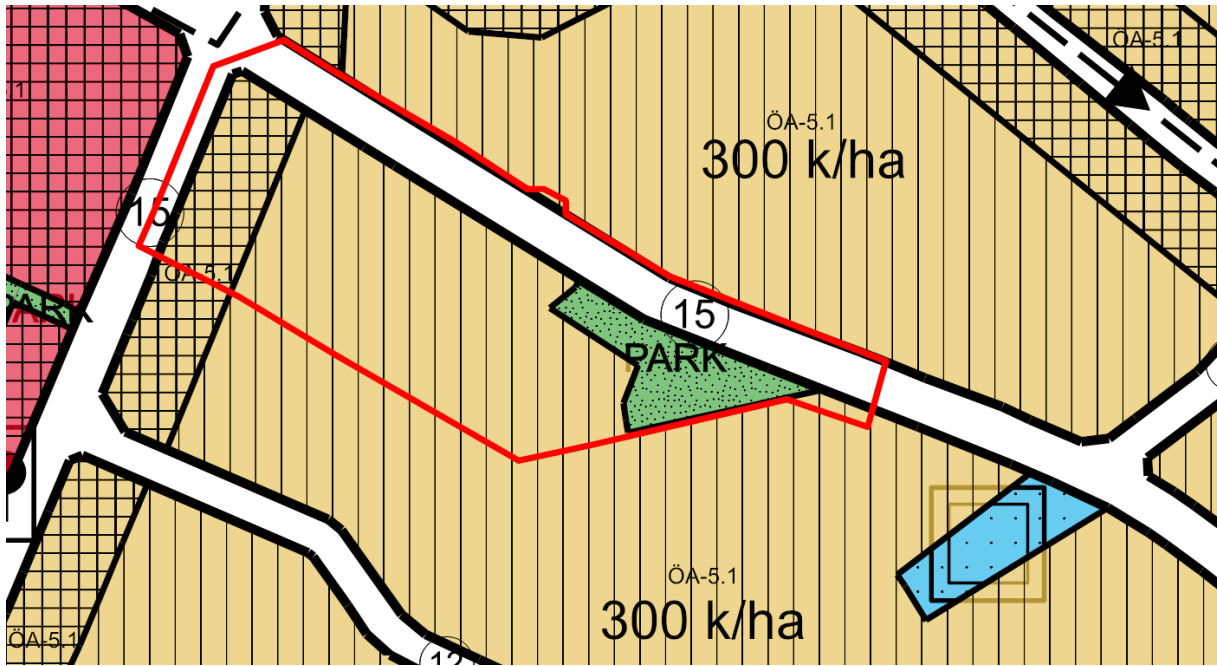
•**SPOR VE DİNLENCE:** Yaş, yetenek ve gelir durumu ne olursa olsun her birey için, spor ve boş vakitlerini değerlendirebileceği olanakların sağlanması. Her kent sakininin kişisel potansiyelleri doğrultusunda istediği sporu yapma hakkının olanaklı kılınması.

•**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

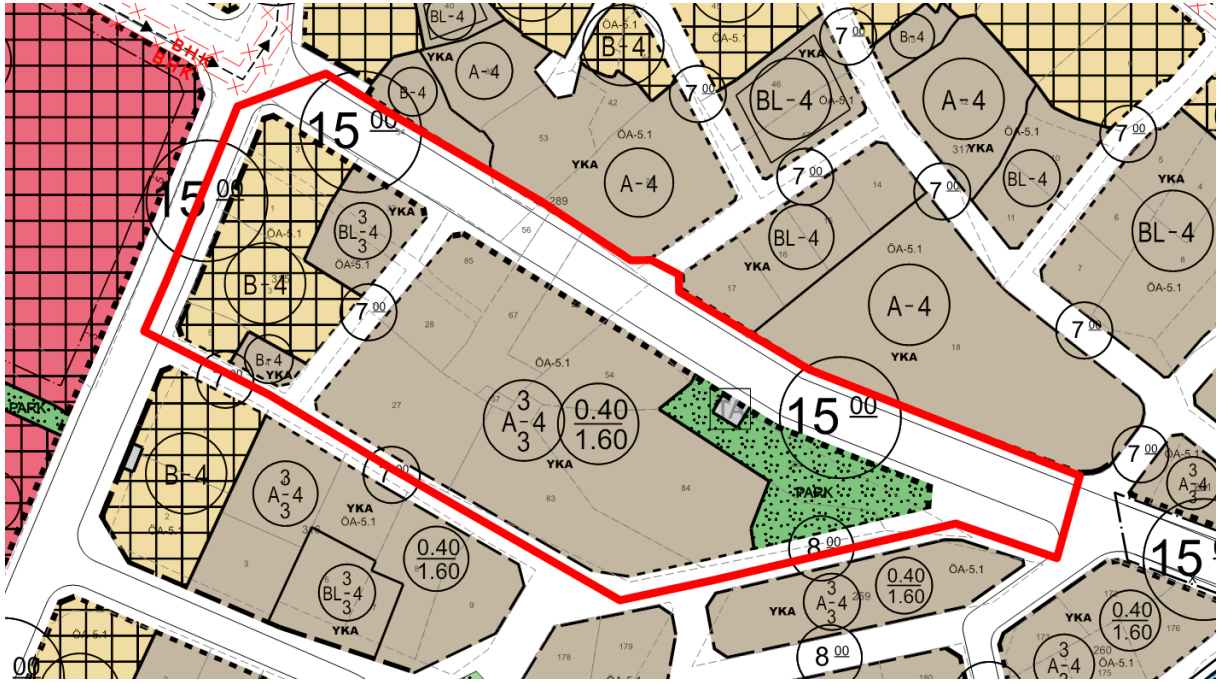
Planlama alanı 08.08.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bu planda “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, “Ticaret- Konut Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” lejantı içerisinde kalmaktadır.



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”, “Ticaret- Konut Alanı”, “Park”, ve “Trafo Alanı” lejantları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanlarında ayırık, blok ve bitişik nizam yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.



Şekil 12: Onaylı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

İlgili Plan Notları aşağıdaki şekildedir:

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.

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 ayırık 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 ayırık 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 bitişikindeki 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.

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.

20.3. Trafo Alanı

- Bu alanlarda ilgili idarelerin ihtiyaç duyduğu trafo tesisleri yer alabilir.

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi 315 ada ve 289 ile 317 adaların bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 13.883,85 m²'dir.

Bu plan değişikliği çalışmasında ulaşım yollarının uygulanabilmesini sağlamak, mevcut teknik altyapı hatlarına uyumlu düzenlemeler yapmak, parselasyon çalışmalarında yeterli parsel derinliğinin ve cephesinin sağlanarak uygulama işlemlerini kolaylaştırmak, İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında yapılacak düzenlemeleri mümkün kılmak amacıyla plan değişikliği 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 çalışması sınırları dahilinde; onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında nüfus 282 kişi iken, teklif uygulama imar planı değişikliği ve ilavesinde ise 281 kişi olarak planlanmıştır. Bu kapsamda teklif plan ile nüfus bir kişi azaltılmıştır. Plan değişikliği kapsamında; meri plandaki donatı alanı büyüklüğü korunmuştur.

Tablo 1: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUIP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UIP Değişikliği Alan Dağılımı

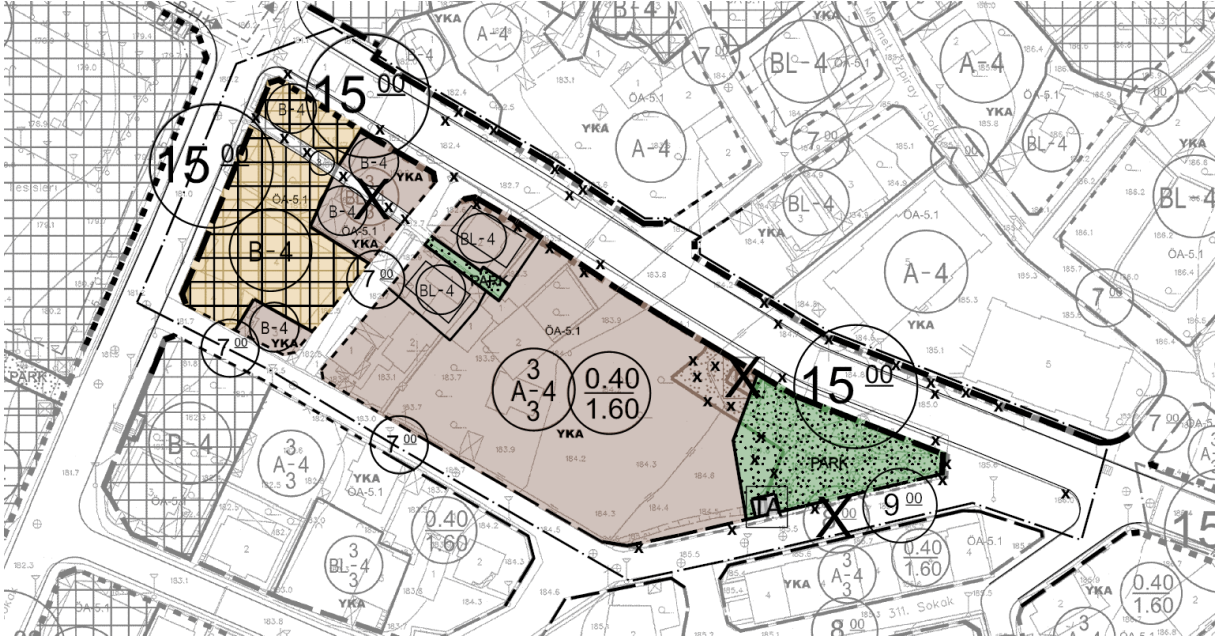
İŞLEV / TÜR	MERİ 1/1000 PLAN		TEKLİF 1/1000 PLAN		FARK (TEKLİF-MERİ)
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)
TİCARET- KONUT	1638.55	11.80%	1301.47	9.37%	-337.08
YERLEŞİK KONUT	6006.08	43.26%	5814.60	41.88%	-191.48
PARK	1088.63	7.84%	1102.81	7.94%	14.18
TEKNİK ALTYAPI	43.98	0.32%	30.03	0.22%	-13.95
YOL	5106.61	36.78%	5634.94	40.59%	528.33
TOPLAM	13883.85	100.00%	13883.85	100.00%	0.00

Tablo 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP Nüfus Hesabı

İŞLEV	NİZAM	EMSAL	ALAN	KONUT ORANI	TOPLAM İNŞ. A.	Kİ/M ² İA	NÜFUS
TİCARET - KONUT	BİTİŞİK 4 KAT	2.4	1638.55	0.75	2949.39	45	66
YERLEŞİK KONUT	AYRIK 4 KAT	1.6	5296.71	1	8474.73	45	188
	BLOK 4 KAT	1.6	554.46	1	887.13	45	20
	BİTİŞİK 4 KAT	2.4	154.92	1	371.80	45	8
TOPLAM			7644.63		12683.05		282

Tablo 3: Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Nüfus Hesabı

İŞLEV	NİZAM	EMSAL	ALAN	KONUT ORANI	TOPLAM İNŞ. A.	Kİ/M ² İA	NÜFUS
TİCARET- KONUT	BİTİŞİK 4 KAT	2.4	1566.13	0.75	2819.03	45	63
YERLEŞİK KONUT	AYRIK 4 KAT	1.6	4571.41	1	7314.26	45	163
	BLOK 4 KAT -KİTLE	1.6	606.04	1	972.36	45	22
	BİTİŞİK 4 KAT	2.4	637.15	1	1529.15	45	34
TOPLAM			7380.73		12634.81		281



Şekil 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi