

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
DERE MAHALLESİ,
457 ADA İLE 190, 420, 421, 456 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
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.....	10
2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgisi	6
Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu.....	7
Şekil 7:Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu	7
Şekil 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Şekil 10: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	10
Şekil 11: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	11
Şekil 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	13

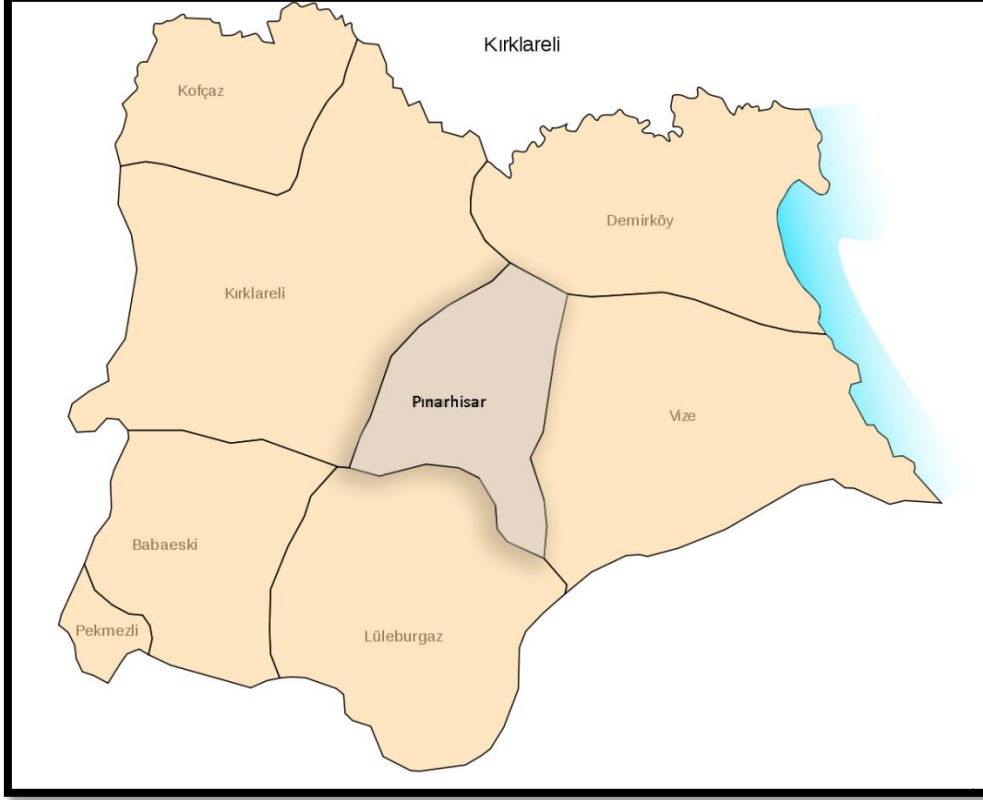
Tablolar

Tablo 1: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Alan Dağılımı	12
Tablo 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP Nüfus Hesabı.....	13
Tablo 3: Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Nüfus Hesabı	13

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi, 457 ada ile 190, 420, 421, 456 adaların bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü 13.261,55 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 Dere mahallesi; Camikebir mahallesinin güneyinde yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü



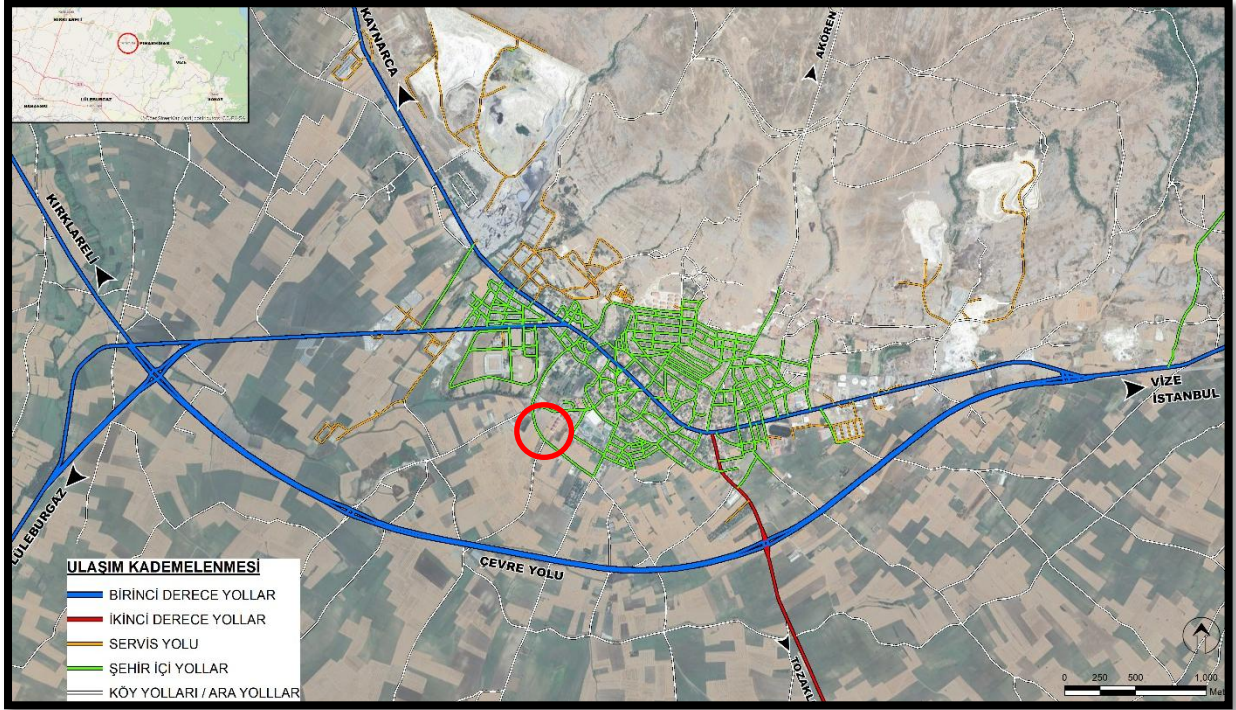
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

1.2. ULAŞIM

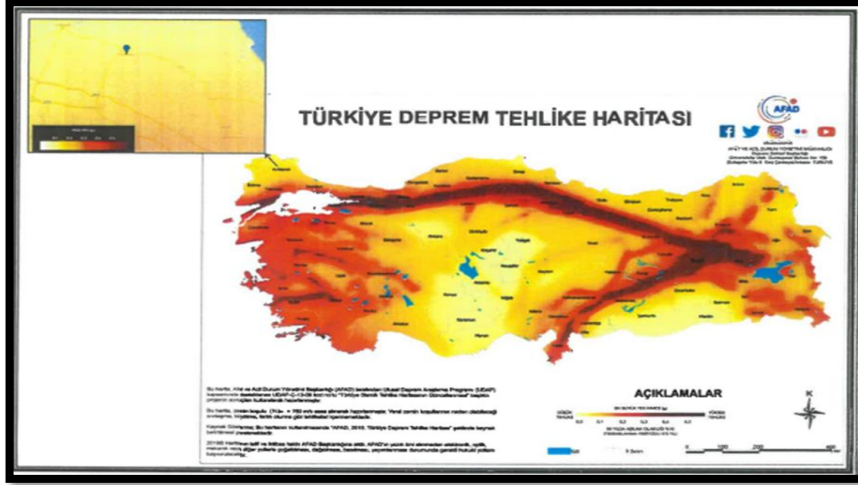
Pınarhisar, Kırklareli il merkezinin güneydoğusunda, Vize ilçesinin kuzeybatısında yer almaktadır. Pınarhisar, konumu itibariyle çevresindeki şehirlere fazla uzak değildir. Kırklareli'ne 16, Vize'ye 23, Lüleburgaz'a 35 ve Demirköy'e 40 km mesafededir. İstanbul'a olan uzaklığı ise 180 km'dir.

Plan değişikliğine konu alan Şekil 4'de belirtilmiştir. Planlama alanı, Kırklareli iline takriben 25 km, Pınarhisar İlçe merkezine 650 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.

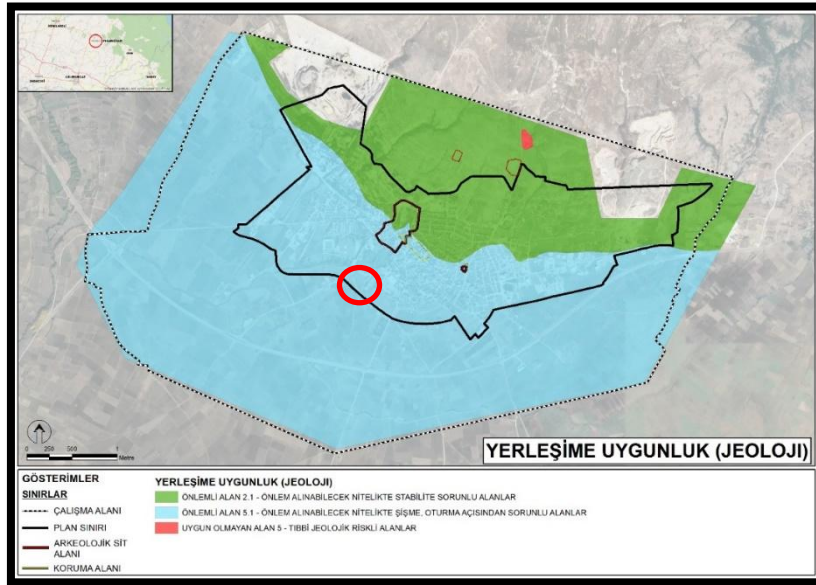


Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları



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 “Önlemlenmeli 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.

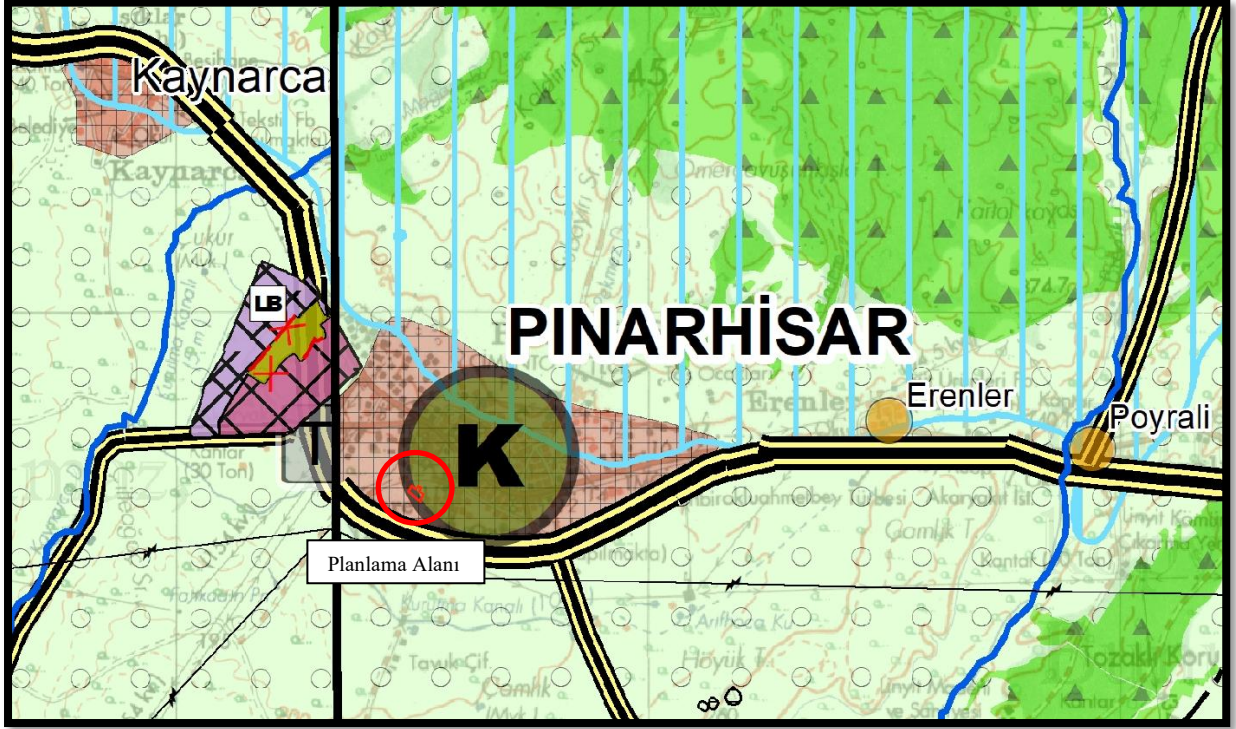


Şekil 7: Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu

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” lejtantında yer almaktadır.



Şekil 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İlgili plan notları;

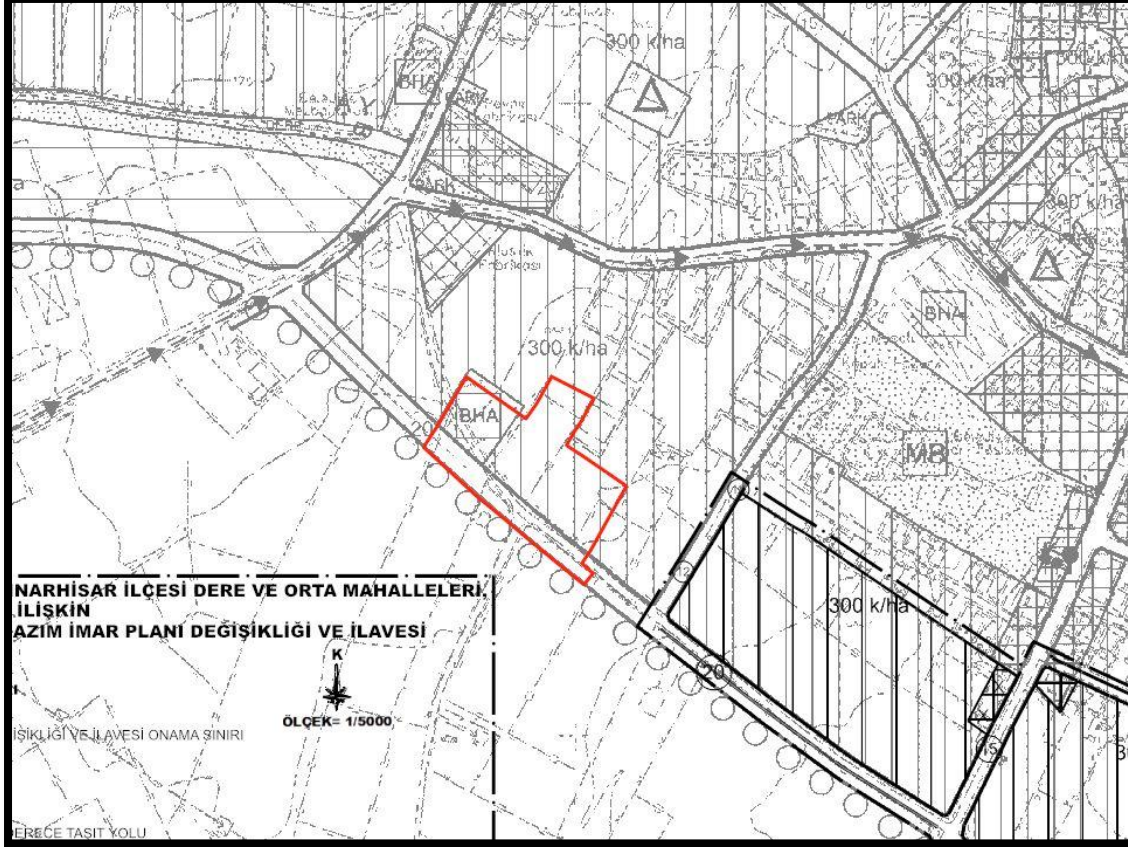
“2.11.1.3. Kırsal Merkezler:

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, Pehlivanköy, Kofcaz ilçeleri ve Edirne ilinde, Uzunköprü, Süloğlu, Lalapaşa, İpsala, Meriç ilçeleridir.”

2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

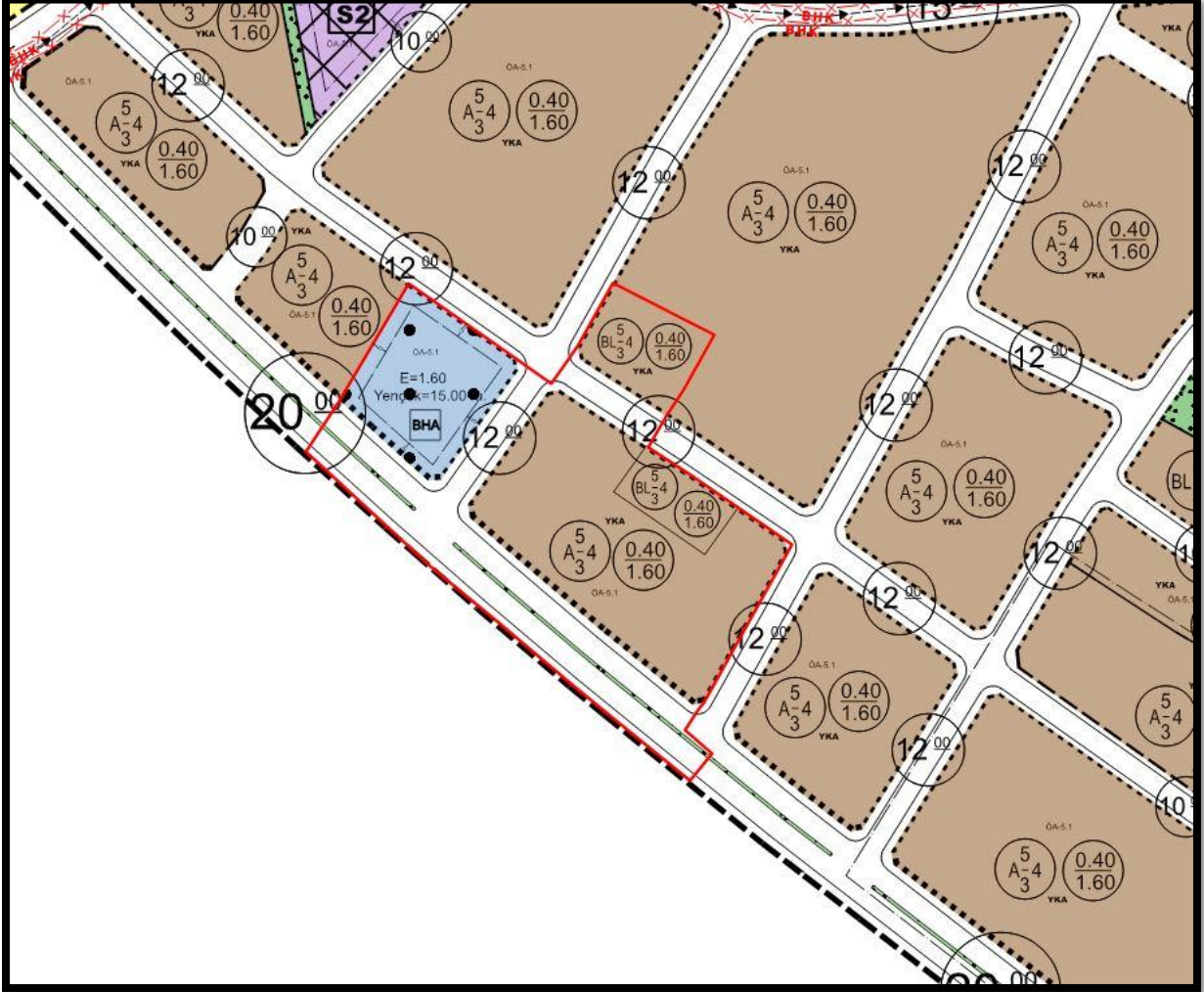
Planlama alanında İnceleme alanı 03.11.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı” ve “Birinci Derece Taşıt Yolu” içerisinde kalmaktadır.



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

2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 03.11.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bu planda “Yerleşik Konut Alanı” ve “Belediye Hizmet Alanı” içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanlarında blok nizam ve ayrık nizam olarak iki farklı yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.



Şekil 11: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notlarında;

12. Konut Alanları

12.1. Ayrık 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.

12.2. Blok düzene tabi konut alanlarında;

- Kitle verilmemiş alanlarda parsel cephesi blok başlarında 9 metreden az olamaz.

- Kitle çizilen alanlarda kitlenin alan büyüklüğü esastır. Ancak inşaat nizamını değiştirmemek şartıyla mimari çözümleri kolaylaştırmak, estetik değerleri yükseltmek ve planda belirlenen kitle alanını geçmemek koşuluyla mimari kitle cephe ölçülerinde %20'yi geçmeyen ölçü değişiklikleri yapılabilir. Bu değişiklikler belediyesince onaylanacak avan projeye belirlenecektir.
- Üzerinde taban oturumu (kitle) gösterimi olmayan parsellerde Meri İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılaşmaya gidilecektir.

13.3. Belediye Hizmet Alanı (BHA)

- Bu alanlarda belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin görülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.
- Plan üzerinde bir kullanım adı verilmemiş olan alanların kullanımı meri imar yönetmeliği hükümlerine göre, belediyesince onaylanacak avan projede belirlenecektir.
- Yapılaşma koşulları KAKS=1.60, maksimum yapı yüksekliği: 14.50 m (4 kat) 'tır.

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi, 457 ada ile 190, 420, 421, 456 adaların bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü 13.261,55 m²'dir.

Bu plan değişikliği çalışmasında Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi 457 ada ile 190, 420, 421, 456 adaların bir kısmında tespit edilen parseller ile meri imar planında yer alan yapılaşma şartları, adakenarı gibi uyumsuzlukların nüfus artışına sebebiyet vermeden giderilmesi ve uygulanabilirliğin artırılması amaçlanmaktadır.

Plan çalışması onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında nüfus 241 kişi, teklif uygulama imar planı değişikliğinde ise 239 kişi olarak planlanmıştır. Bu kapsamda nüfus artışı yapılmamıştır. Alanda belediye hizmet alanı büyüklüğü artırılmış olup kente hizmet etmesi planlanmıştır.

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

FONKSİYON	MERİ PLAN (m ²)	TEKLİF PLAN (m ²)
YERLEŞİK KONUT ALANI	6772,46	6720,06
BELEDİYE HİZMET ALANI	2100,44	2136,99
YOL	4388,65	4404,50
TOPLAM	13261,55	13261,55

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, DERE MAHALLESİ, 457 ADA VE 190, 420, 421, 456 ADALARIN BİR KISMİNİ 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.