T.C.
PINARHİSAR BELEDİYESİ

KIRKLARELİ PINARHİSAR KALESİ VE SURLARI ARKEOLOJİK SİT ALANI RESMİ KURUM ALANINA İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU ve YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ İLE PLAN UYGULAMA KOŞULLARI

2026

1 PLANLAMA ALANI KONUMU

Planlama alanına konu olan bölge Kırklareli İli'ne bağlı Pınarhisar İlçesinde yer alan Kırklareli Pınarhisar Kalesi ve Surları Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan Resmi Kurum alanının bulunduğu sahadır.

Kırklareli, Türkiye'nin kuzeybatısı Marmara Bölgesinin Trakya kesiminde yer alır. 41°44′–42°00′ kuzey enlemleri ile 26°53–41°44′ doğu boylamları arasında kalır. Kırklareli ili, kuzeyden 159 km sınır uzunluğu ile Bulgaristan, doğudan 58 km kıyı uzunluğu ile Karadeniz, batıdan Edirne, güneydoğudan İstanbul, güneyden ise Tekirdağ illeri ile çevrilidir.

Planlama alanının içinde yer aldığı Pınarhisar ilçe merkezi, Kırklareli il merkezine 31, Lüleburgaz'a 35, Vize'ye 23 km mesafededir. İstanbul'a olan uzaklığı ise 180 km mesafededir.

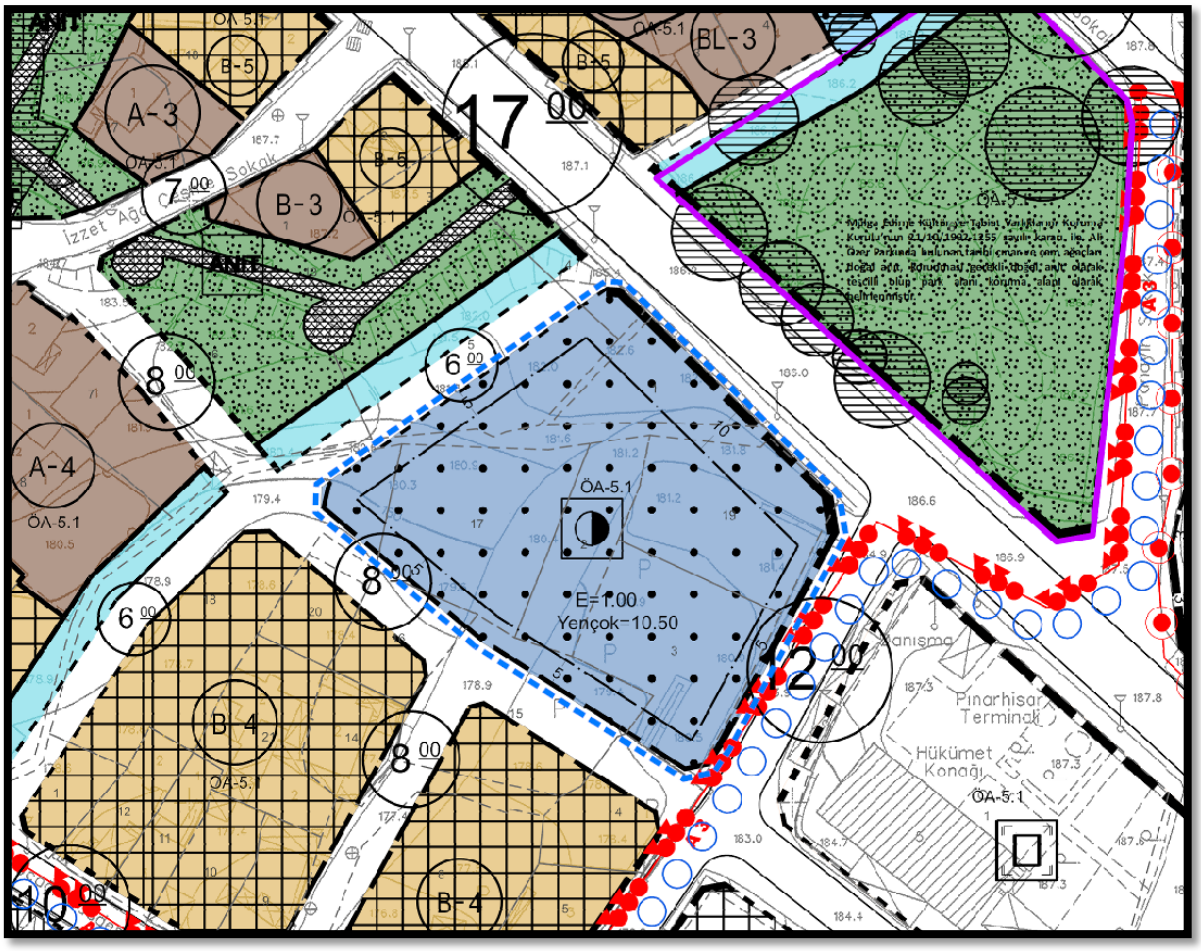
2 AMAÇ VE SÜREÇ

Pınarhisar Belediye Meclisinin 15/05/2024 Tarih ve 30 Sayılı Kararı ile aynen kabul edilen karar uyarınca 15.05.2024 tarihinde Pınarhisar Belediye Başkanınca onaylanan Kırklareli Pınarhisar Kalesi ve Surları Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı (NİP-391055502) ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (UİP-391055507) 21.05.2024-24.06.2024 tarihleri arasında 1 ay (30 gün) süreyle Pınarhisar Belediyesince askıya çıkarılmıştır. Plana askı süresi içerisinde gelen itirazlar Belediye Meclisince değerlendirilmiş ve kabul edilen (sağlık alanı) itirazlarına yönelik olarak kısmı plan değişikliği ile kesinleşmiştir.

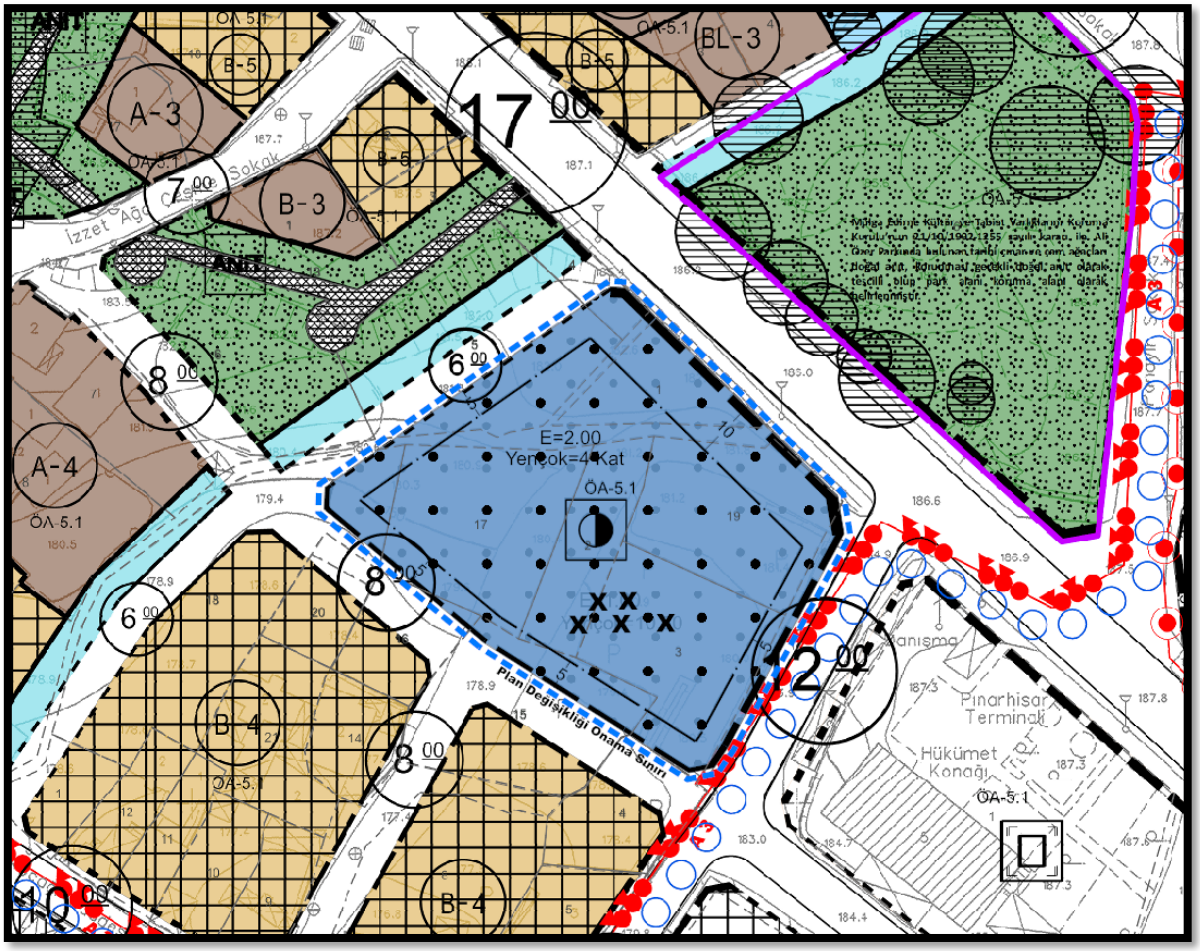
Bu plan değişikliği çalışması ile meri imar planında Resmi Kurum Alanı olarak planlı bulunan sahada yapılacak olan ve ön vaziyet planı çalışması hazırlanmış durumda bulunan Hükümet Konağı projesinin ihtiyaç duyduğu yapısal alan büyüklüğünün karşılanarak alanda verilecek Hükümet Konağı, Adliye ve Karakol hizmetlerinin verimli bir şekilde sağlanabilmesi amaçlanmaktadır.

3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hükümet Konağı projesinin verimli bir biçimde hayata geçirilmesi ve kamusal hizmetlerin sağlıklı şekilde yöre halkına hizmet verebilmesi için meri imar planında Emsal:1:00, Yençok: 10.50 m yapılaşma koşullarına sahip Resmi Kurum Alanı teklif planda yine aynı alan büyüklüğü ve yapı yaklaşma sınırları korunacak şekilde Resmi Kurum Alanı olarak planlamış, hizmetin gereksinim duyduğu yapısal büyüklüğe erişilebilmek maksadıyla yapılaşma koşulları E: 2.00 Yençok: 4 Kat olacak şekilde planlanmıştır.



Şekil 1: Mevcut 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı



Şekil 2: Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği

Mevcut Plan Uygulama Koşulu:

1.4.1.3 Resmi Kurum Alanları

İşlev;

- Bu alanlarda genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yer alabilir. Bu alanlarda açık veya zemin altında kapalı otopark düzenlemesi yapılabilir.

Yapılaşma Koşulları;

- 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde yer alan ve planda "Resmi Kurum Alanı" olarak tanımlanan alanlarda Emsal=1.00'i ve Yençok: 10.50m'yi aşmamak koşulu ile hazırlanacak projeler Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunmadan uygulama yapılamaz. Çekme mesafelerinde plan üzerinde gösterilen mesafelere uyulur.

- Alanda yapılacak açık veya zemin altında kapalı otopark düzenlemeleri emsale dahil değildir.

Bahçe Mesafeleri

- Bu alanlarda bahçe mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Aynı parsel içinde yer alan iki yapı arasındaki açıklık projesi ile belirlenir.

Plan Değişikliği Uygulama Koşulu:

1.4.1.3 Resmi Kurum Alanları

İşlev;

- Bu alanlarda genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yer alabilir. Bu alanlarda açık veya zemin altında kapalı otopark düzenlemesi yapılabilir.

Yapılaşma Koşulları;

- 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde yer alan ve planda "Resmi Kurum Alanı" olarak tanımlanan alanlarda Emsal=2.00'i ve Yençok: 4 Kat'ı aşmamak koşulu ile hazırlanacak projeler Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunmadan uygulama yapılamaz. Çekme mesafelerinde plan üzerinde gösterilen mesafelere uyulur.
- Alanda yapılacak açık veya zemin altında kapalı otopark düzenlemeleri emsale dahil değildir.

Bahçe Mesafeleri

- Bu alanlarda bahçe mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Aynı parsel içinde yer alan iki yapı arasındaki açıklık projesi ile belirlenir.