

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
DERE MAHALLESİ,
182 ADA 39 PARSEL VE
BİR KISIM YOL ALANINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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	8
2. MERİ PLAN KARARLARI	9
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
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.....	12
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.....	7
Şekil 7:Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu	7
Şekil 8:Eşik Analizi.....	8
Şekil 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Şekil 10: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
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	13

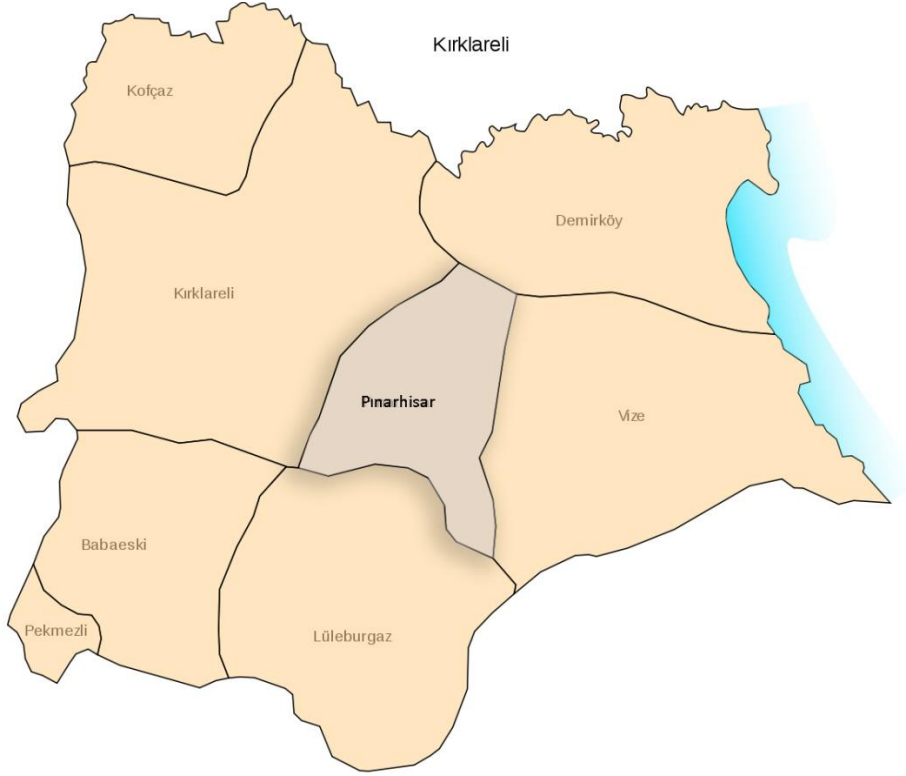
Tablolar

Tablo 1: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Alan	13
---	----

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliği konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi 182 ada 39 parsel ve bir kısım yol alanını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 994,42 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 ve Beylik Mahallerinin güneyinde, Orta Mahallesinin ise batısında yer almaktadır.



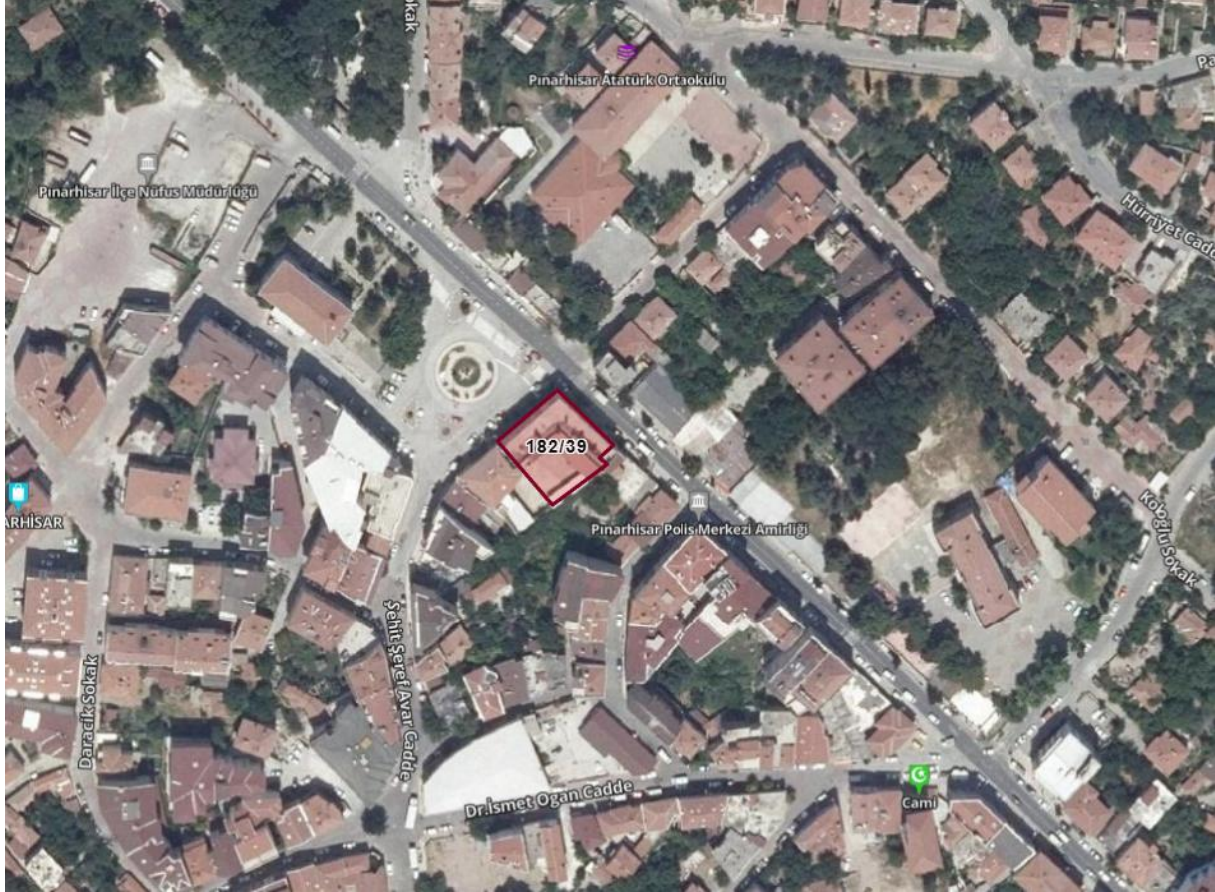
Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü



Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

1.3. MÜLKİYET DURUMU

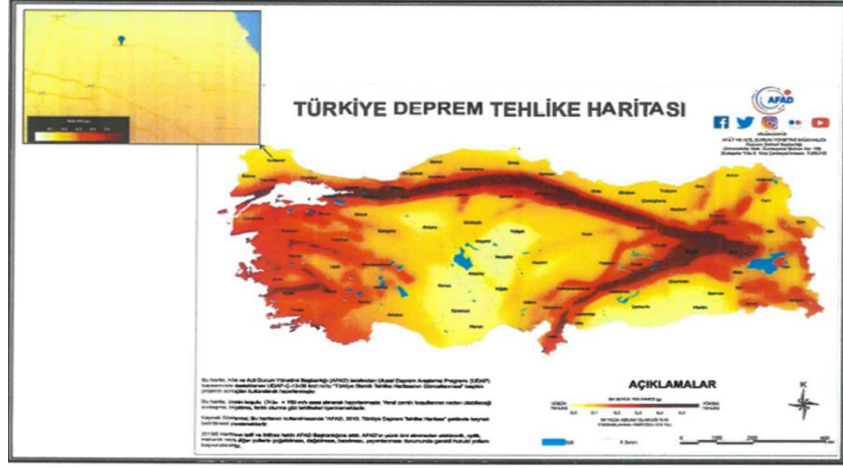
Planlama alanı; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi 182 ada 39 parsel ve bir kısım yol alanını kapsamaktadır. 182 ada 39 parsel özel mülkiyettedir. Parsel Tapu ve Kadastro Gene Müdürlüğü verilerine göre 849,95 m² alan büyüklüğüne ve beş katlı kargir işhanı, kargir depo ve avlusu ve arsası niteliğine sahiptir.



Şekil 5: Kadastral Durum

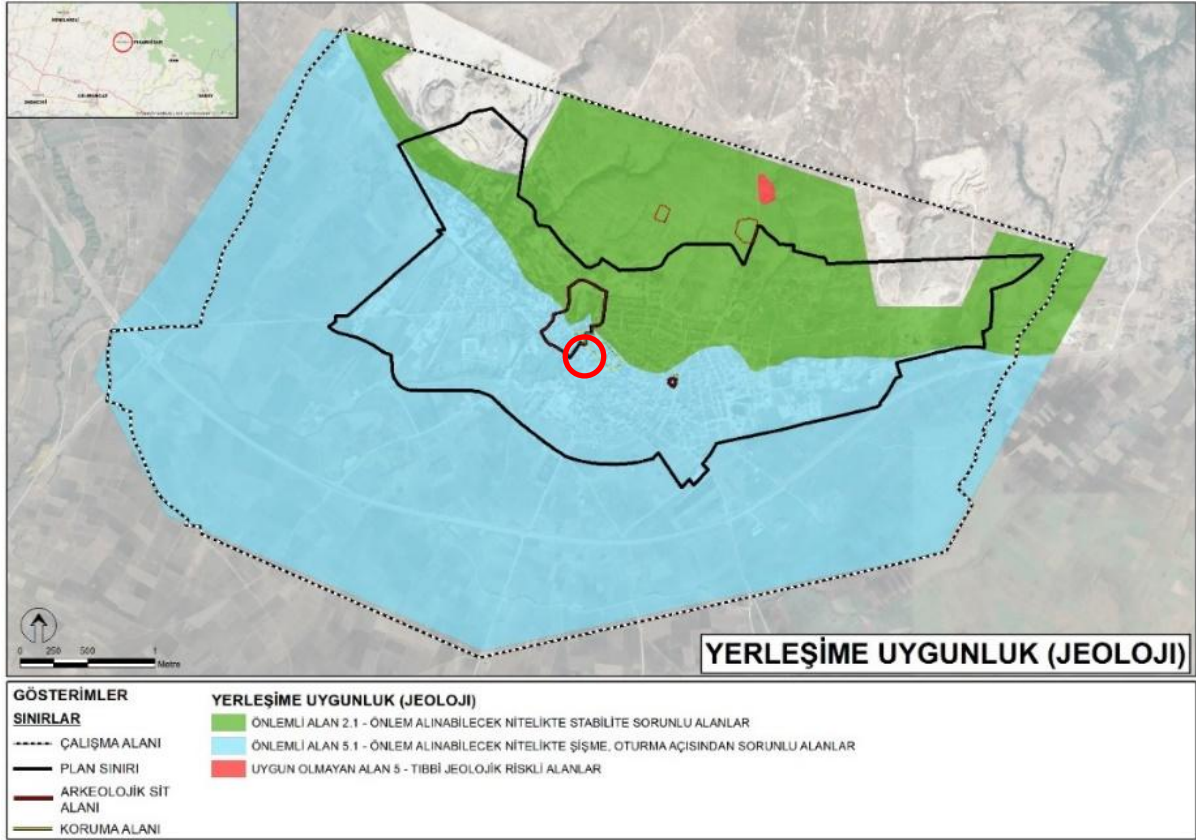
1.4. DEPREMSELLİK

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi'nin jeolojik durumu incelendiğinde Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre saha düşük tehlikeli alanda yer almaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu

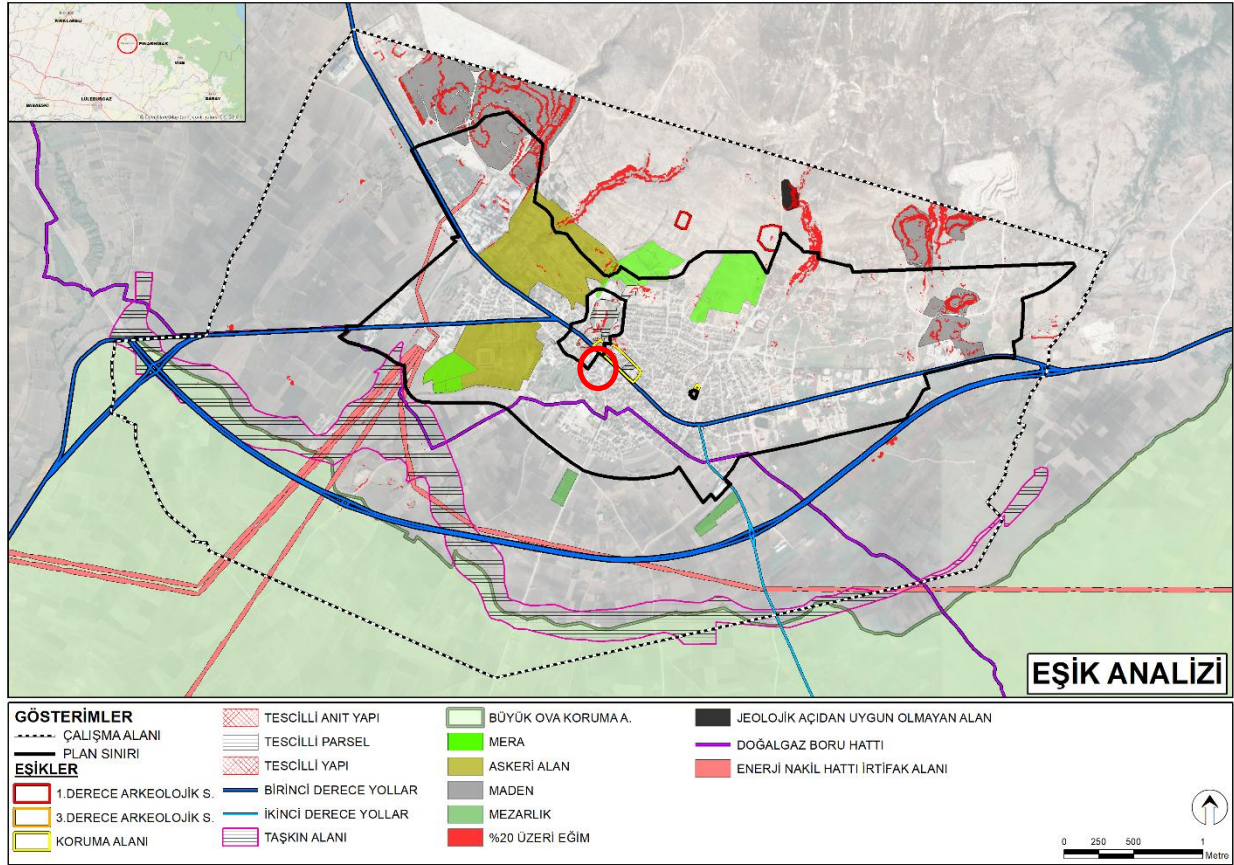
Planlama alanında 2021 tarih onaylı Pınarhisar (Kırklareli) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Bu rapora göre planlama sahası “Önlemleri Alan 5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” içerisinde kalmaktadır. Uygulama aşamasında 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 alanının kuzeyinden geçen ana ulaşım yolu haricinde bir eşik bulunmamaktadır. Planlama alanı dışında ve kuzeyinde ise koruma alanı bulunmaktadır.



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

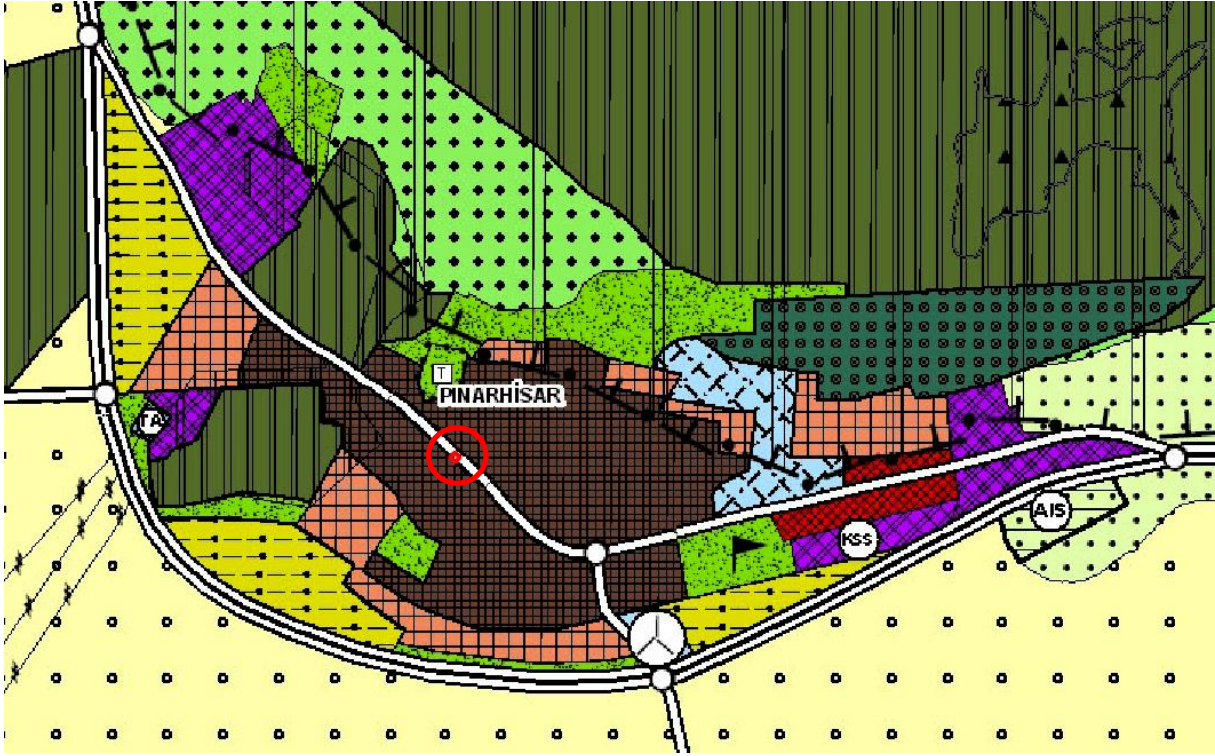
İlgili plan notları aşağıdaki şekildedir:

2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları:

- 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.
- 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, sağlıklılaştırma 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, sağlıklılaştırma 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.

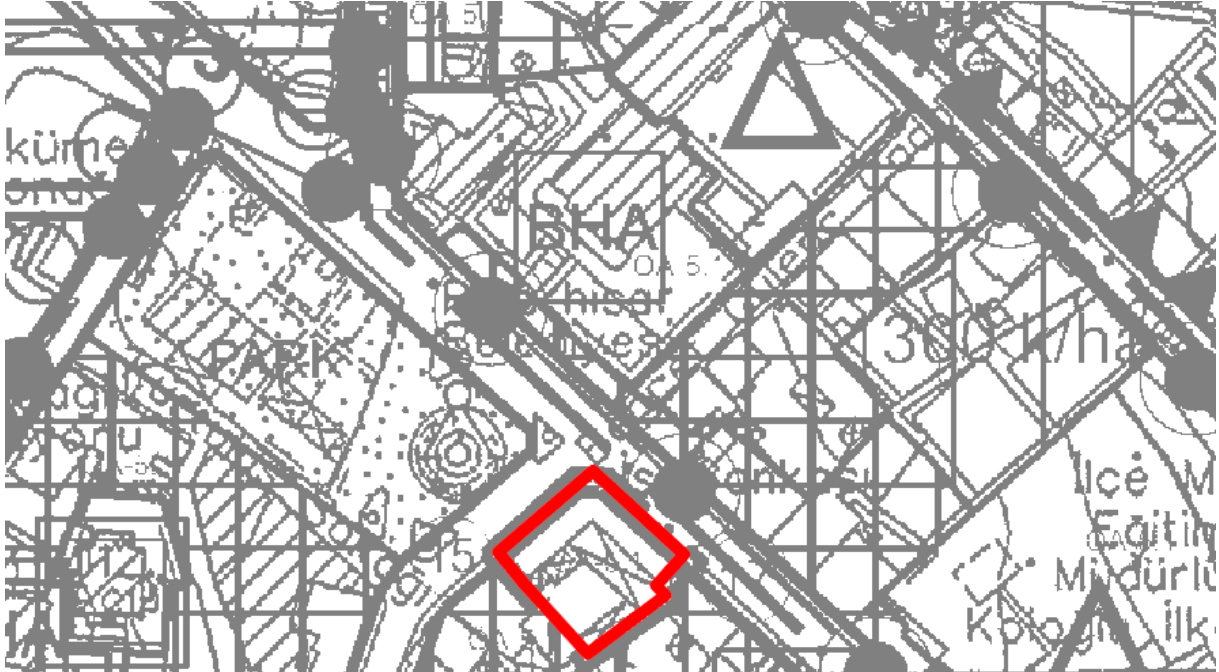
e) Meskun Alanlarda yüksek kalitede yaşam mekânlarının oluşturulması için "AB Kentli Hakları Deklarasyonu"nun aşağıda yer alan hükümleri alt ölçekli planlarda göz önünde bulundurulacaktır.

•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

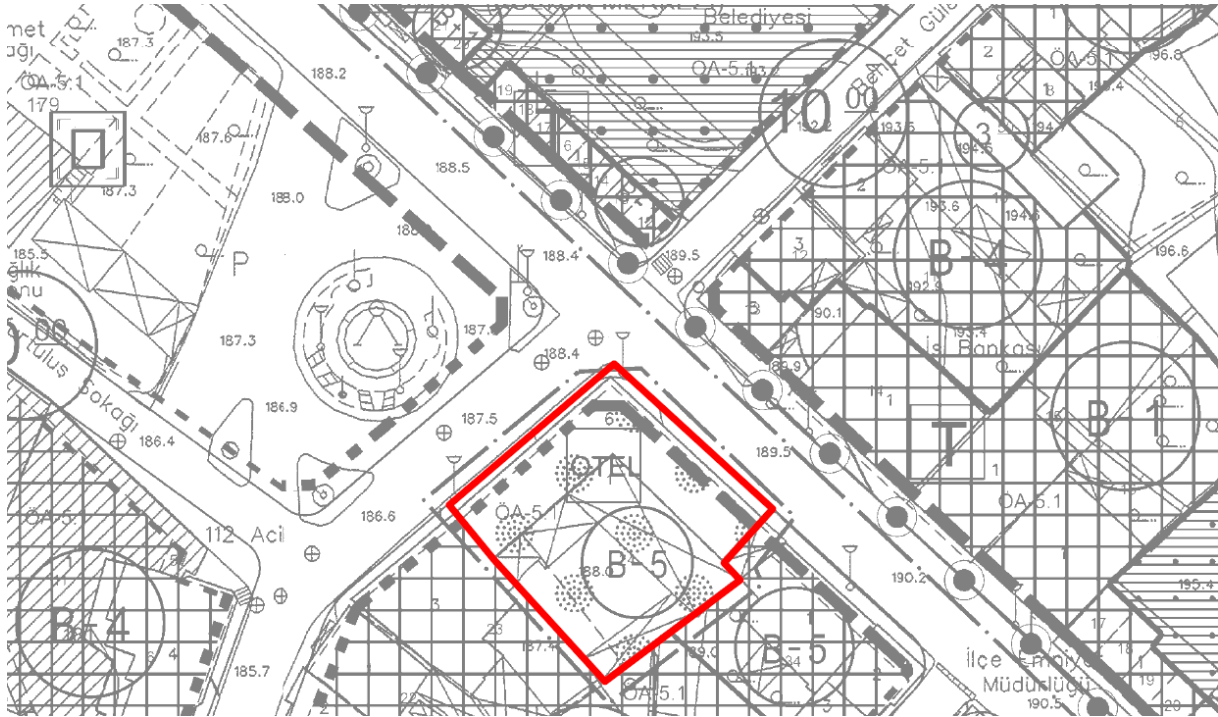
Planlama alanı 08.08.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bu planda “Turizm Alanı” ve “İkinci ve Derece Taşıt Yolu” lejantları içerisinde kalmaktadır.



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 “Otel Alanı” ve “Taşıt Yolu”, lejantları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan otel alanında bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.



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

İlgili Plan Notları aşağıdaki şekildedir:

14.1. Otel Alanı

- Bu alanda yapılacak tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm yatırım belgesi almış olmaları gerekmektedir.
- Yapılaşma koşulları imar planı üzerinde belirtildiği şekildedir.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi 182 ada 39 parsel ve bir kısım yol alanını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 994,42 m²'dir.

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; nüfusu etkileyen bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği kapsamında; meri plandaki Turizm Alanı işlevi Ticaret - Turizm Alanına dönüştürülmüştür.

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)
TURİZM ALANI	854.46	85.93%	0.00	0.00%	-854.46
TİCARET - TURİZM ALANI	0.00	0.00%	854.46	85.93%	854.46
YOL ALANI	139.96	14.07%	139.96	14.07%	0.00
TOPLAM	994.42	100.00%	994.42	100.00%	0.00



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