

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
ORTA MAHALLESİ,
127, 128, 129, 130, 236, 325 VE 327 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	8
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	12
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	14

Şekiller

<i>Şekil 1: Kırklareli İli İlçe Haritası</i>	<i>3</i>
<i>Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü</i>	<i>4</i>
<i>Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü</i>	<i>4</i>
<i>Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları</i>	<i>5</i>
<i>Şekil 5: Kadastral Durum</i>	<i>6</i>
<i>Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu</i>	<i>7</i>
<i>Şekil 7: Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu</i>	<i>7</i>
<i>Şekil 8: Eşik Analizi</i>	<i>8</i>
<i>Şekil 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</i>	<i>9</i>
<i>Şekil 10: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</i>	<i>10</i>
<i>Şekil 11: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı</i>	<i>12</i>
<i>Şekil 12: Onaylı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı</i>	<i>13</i>
<i>Şekil 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi</i>	<i>15</i>

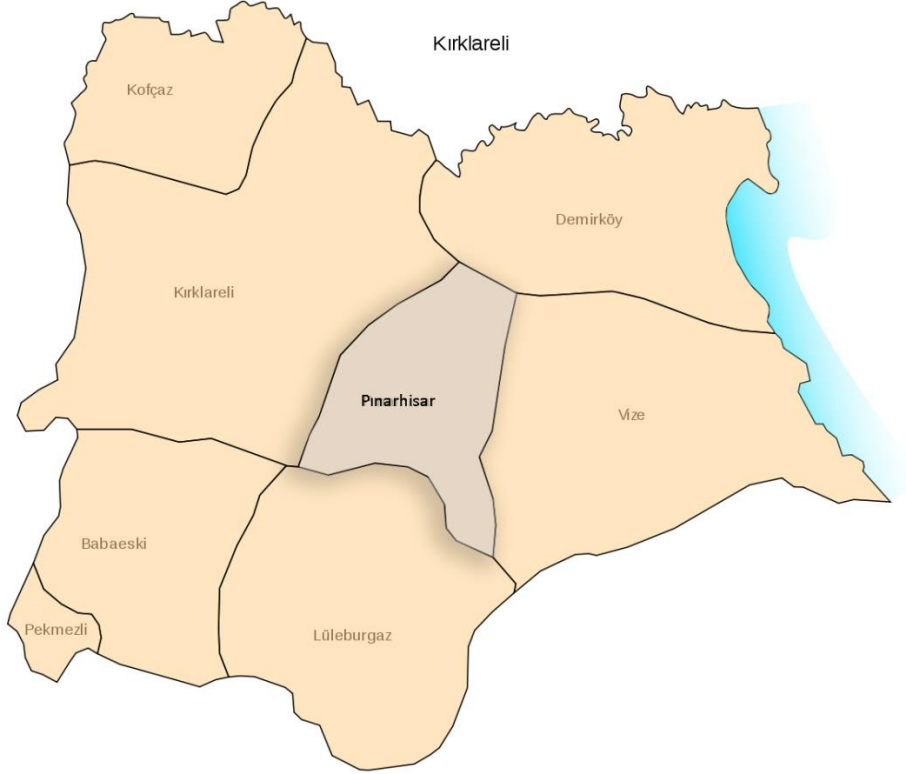
Tablolar

Tablo 1: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Alan	14
Tablo 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP Nüfus Hesabı	15
Tablo 3: Teklif 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Nüfus Hesabı	15

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliği konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi 127, 128, 129, 130, 236, 325 ve 327 adaların bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 57.521,57 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



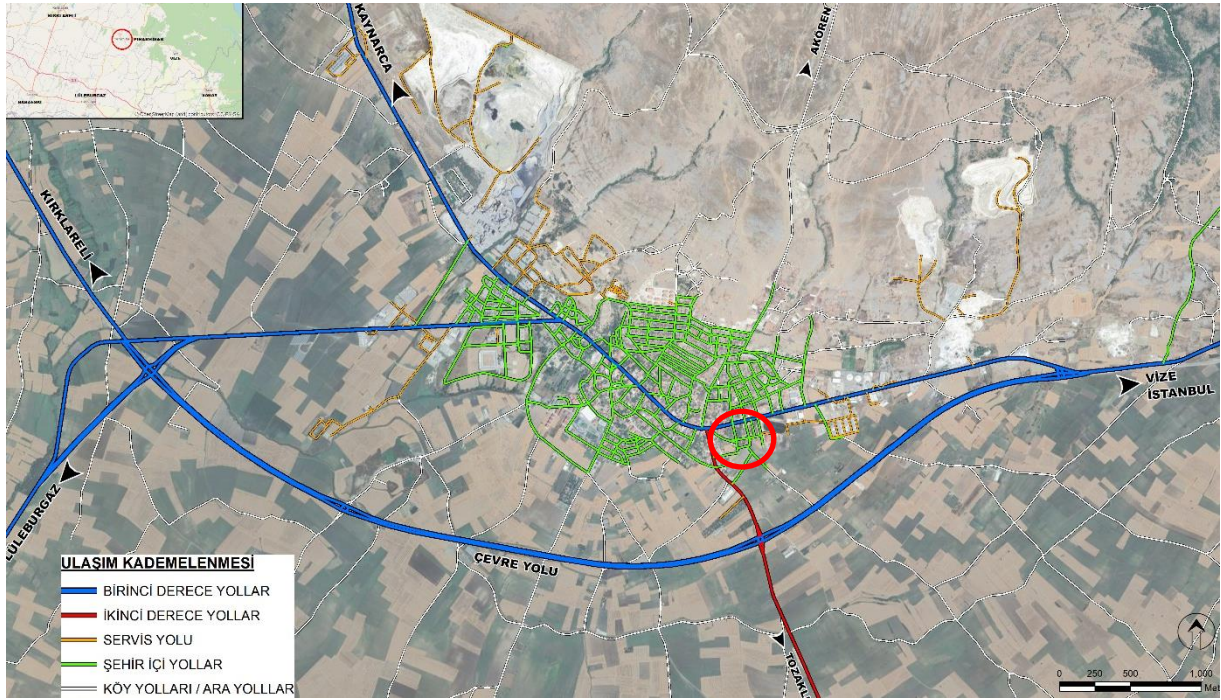
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

1.2. ULAŞIM

Pınarhisar, Kırklareli il merkezinin güneydoğusunda, Vize ilçesinin kuzeybatısında yer almaktadır. Pınarhisar, konumu itibarıyla 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 29 km, Pınarhisar İlçe merkezine 1000 m mesafededir. Planlama alanının çevresinden geçen ana akslar şekilde belirtilmiştir.

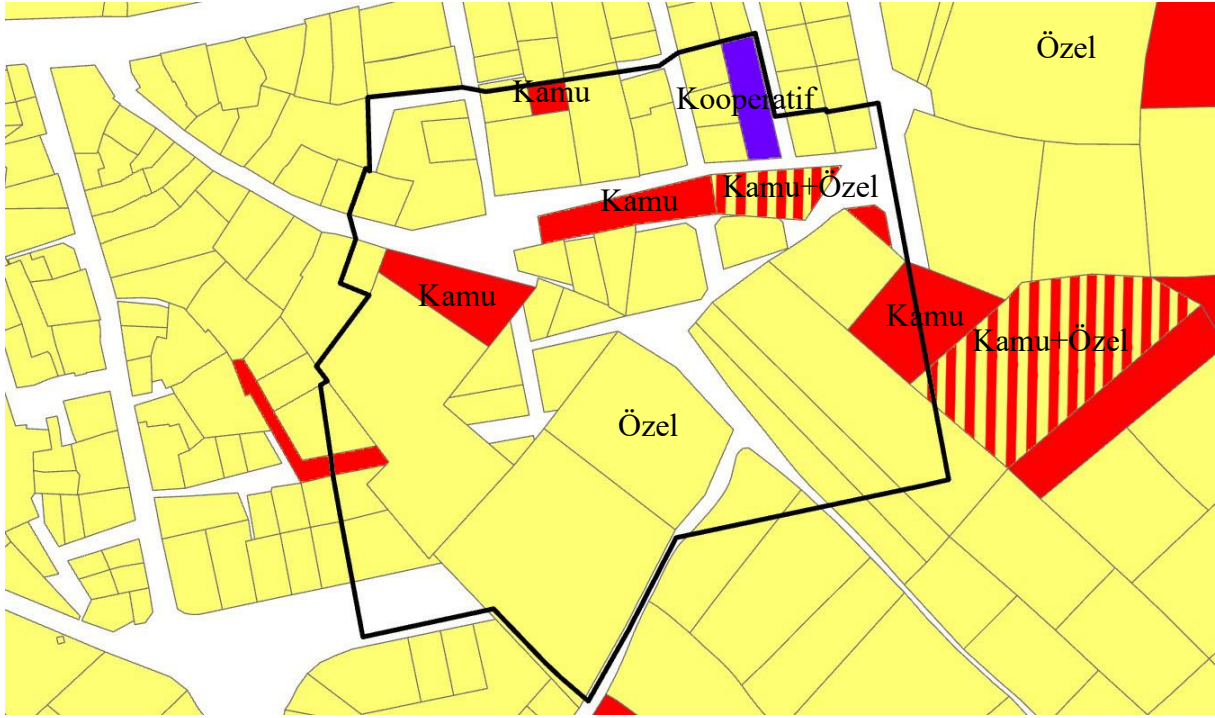
İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeni ile ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılmıştır. Yapım çalışmaları tamamlanıp ulaşım açılan yol; Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar 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 alanı; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi 127, 128, 129, 130, 236, 325 ve 327 adaların bir kısmını kapsayan planlama sınırı içerisindeki parselleri kapsamaktadır. Çalışma alanında yer alan 129 ada 9 parsel; 127 ada 55, 89 parseller; 325 ada 19 parsel ile çalışma alanına kısmen giren 127 ada 34 parsel; 325 ada 21 parsel kamu mülkiyetindedir. 127 ada 88 parsel ile çalışma alanına kısmen giren 325 ada 22 parsel ise kamu ve özel mülkiyet hissedarlığındadır. 130 ada 9 parsel numaralı taşınmaz ise kooperatif mülkiyetindedir. Bu parseller 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.

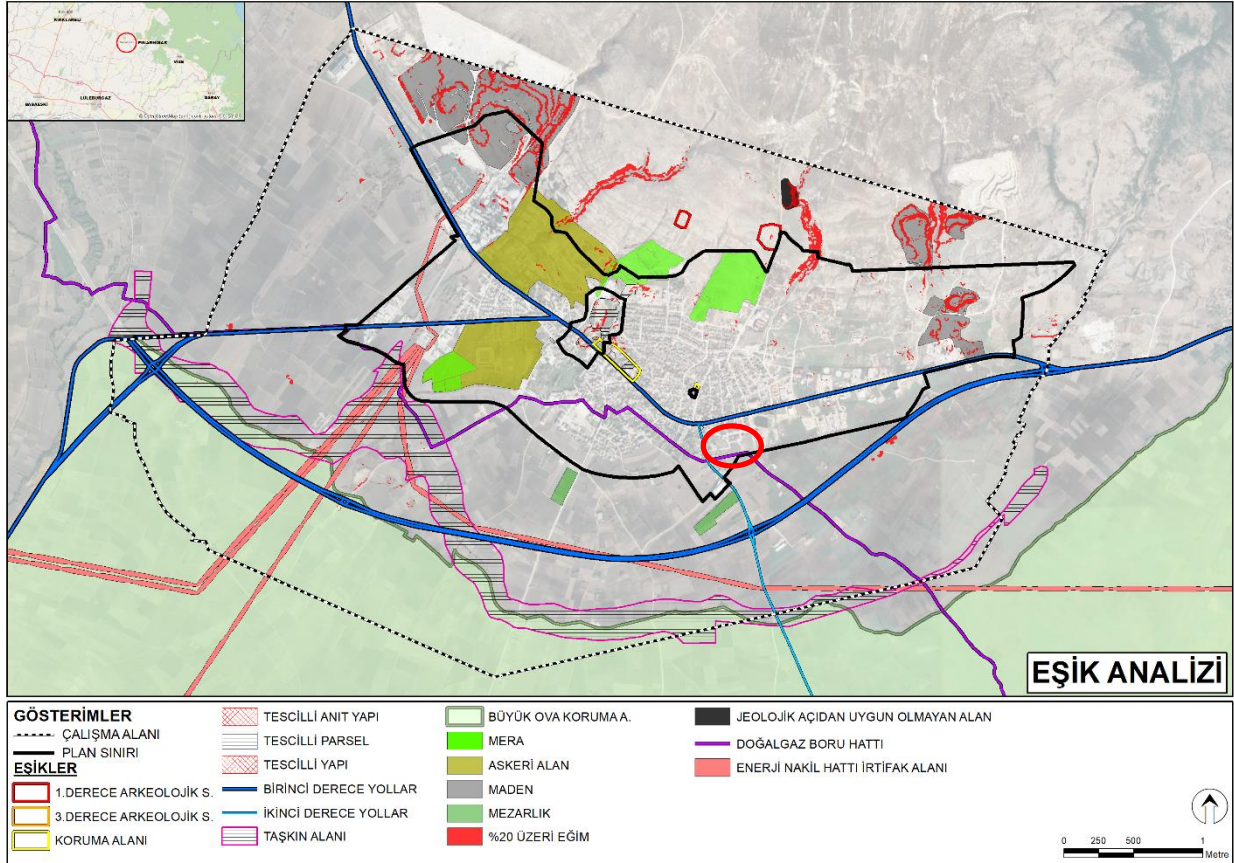


ölçeğinde yapılacak zemin etüt çalışması sonuçlarına uyulacaktır.



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 güneyinde, mevcut imar planındaki ulaşım yolunun altından geçen doğalgaz boru hattı ve koruma kuşağı bulunmakta olup, bunun dışında başkaca bir eşik bulunmamaktadır.

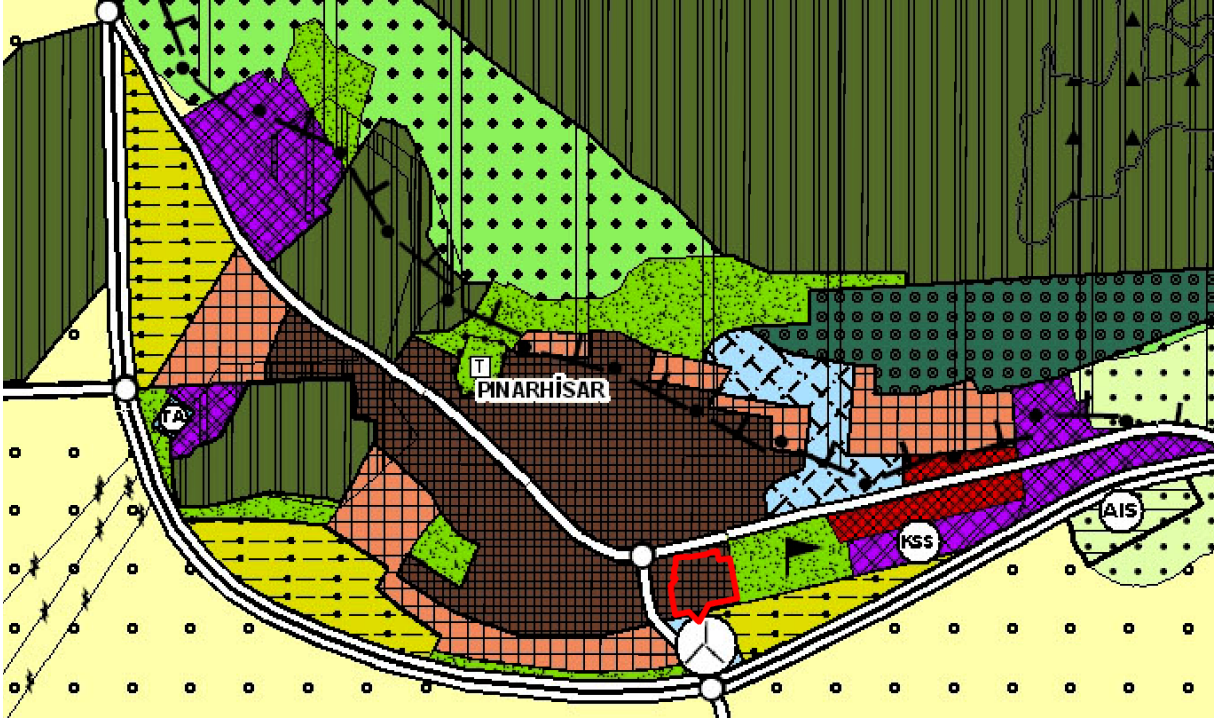


Şekil 8:Eşik Analizi

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 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

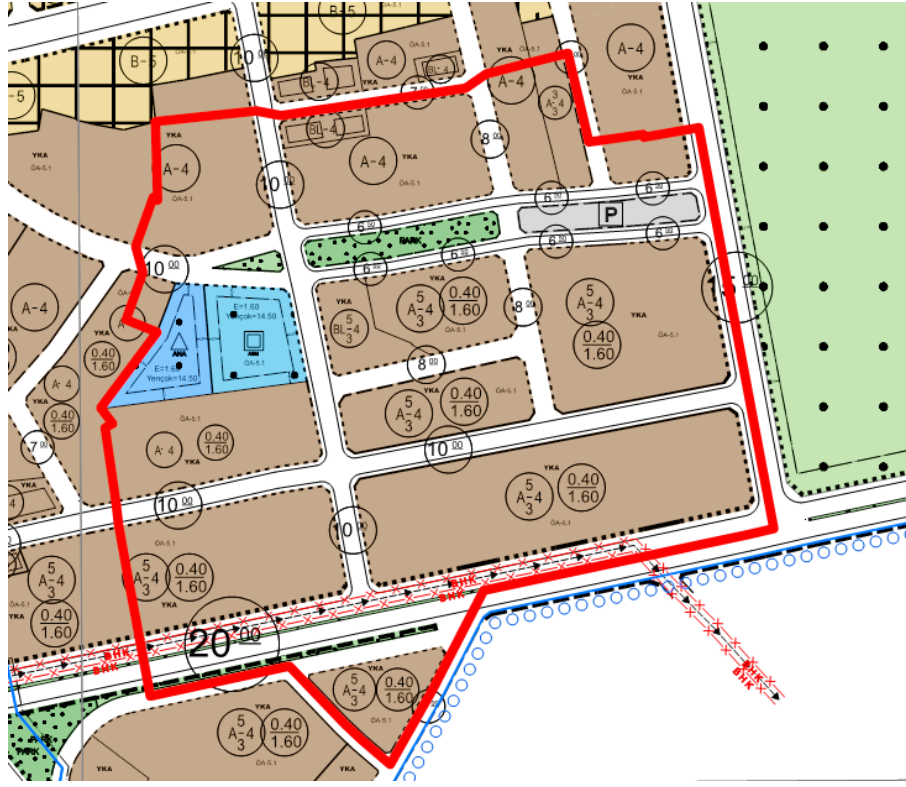
Planlama alanı 08.08.2023 t.t’li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bu planda “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, “Eğitim Alanı”, “Sağlık Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “Genel Otopark Alanı” ve “İkinci ve Üçüncü Derece Taşıt Yolu” lejantları içerisinde 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 “Yerleşik Konut Alanı”, “Anaokulu Alanı”, “Aile Sağlığı Merkezi”, “Park”, “Genel Otopark Alanı”, “Taşıt Yolu”, ve “Yaya Yolu ve Bölgesi” lejantları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanlarında ayırık ve blok nizam yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.



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

İlgili Plan Notları aşağıdaki şekildedir:

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.

15.1. Anaokulu Alanı

- Anaokulu tesislerinin yer alacağı, ayrıca bu tesise hizmet edecek yemekhane, spor salonu gibi tesisler için ayrılmış alanlardır.
- Yapılaşma koşulları kaks=1.60, maksimum yapı yüksekliği: 14.50 m (4 kat) 'tır.

16.2. Aile Sağlığı Merkezi Alanı

- Sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi fonksiyonlarda hizmet veren alanlardır.

- Yapılaşma koşulları kaks=1.60, maksimum yapı yüksekliği: 14.50 m (4 kat) 'tır.

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.

20.1. Genel otopark Alanı

- Parselin tamamı açık otopark olarak kullanılacaktır. İhtiyaç halinde tabi zemin kot altında belediyesince onaylanacak avan projeye göre yer altı katlı otoparkı yapılacaktır.

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta Mahallesi 127, 128, 129, 130, 236, 325 ve 327 adaların bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 57.521,57 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 1289 kişi iken, teklif uygulama imar planı değişikliğinde de bu nüfus büyüklüğü korunmuştur. Plan değişikliği kapsamında; meri plandaki donatı alanları kısmen düzenlenmiş olup Genel Otopark Alanı hariç diğer tüm donatı alanları büyütülmüştür. Plan değişikliği ile kaldırılan Genel Otopark Alanının meri plandaki kapasitesinin üzerinde olmak kaydıyla plan değişikliği ile yol üzeri otopark alanları planlanmıştır.

Tablo 1: Onaylı 1/1000 Ölçekli RUİP ve Teklif 1/1000 Ölçekli UİP 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)
YERLEŞİK KONUT	36255.49	63.03%	36242.09	63.01%	-13.40
ANAOKULU	1324.26	2.30%	1507.33	2.62%	183.07
AİLE SAĞLIĞI MER.	1645.15	2.86%	1669.18	2.90%	24.03
PARK	989.13	1.72%	1051.50	1.83%	62.37
AĞAÇLANDIRILACAK A.	0.00	0.00%	209.09	0.36%	209.09
GENEL OTOPARK	897.13	1.56%	0.00	0.00%	-897.13
YOL	16410.41	28.53%	16842.37	29.28%	431.96
TOPLAM	57521.57	100.00%	57521.57	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
YERLEŞİK KONUT	AYRIK 4 KAT	1.6	35814.80	1	57303.69	45	1273
	BLOK 4 KAT - KİTLE	1.6	440.68	1	720.24	45	16
TOPLAM			36255.49		58023.92		1289

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

İŞLEV	NİZAM	EMSAL	ALAN	KONUT ORANI	TOPLAM İNŞ. A	Kİ/M ² İA	NÜFUS
YERLEŞİK KONUT	AYRIK 4 KAT	1.6	35805.38	1	57288.61	45	1273
	BLOK 4 KAT -KİTLE	1.6	436.71	1	720.24	45	16
TOPLAM			36242.09		58008.85		1289



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