

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
DERE MAHALLESİ,
235, 389 VE 402 ADALARIN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2024

İçindekiler Tablosu

1. GENEL ÖZELLİKLER	3
1.1. KONUM	3
1.2. ULAŞIM	5
1.3. MÜLKİYET DURUMU	6
1.4. DEPREMSELLİK	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	10
2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Şekil 10: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	11
Şekil 11: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	12
Şekil 12: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi	14

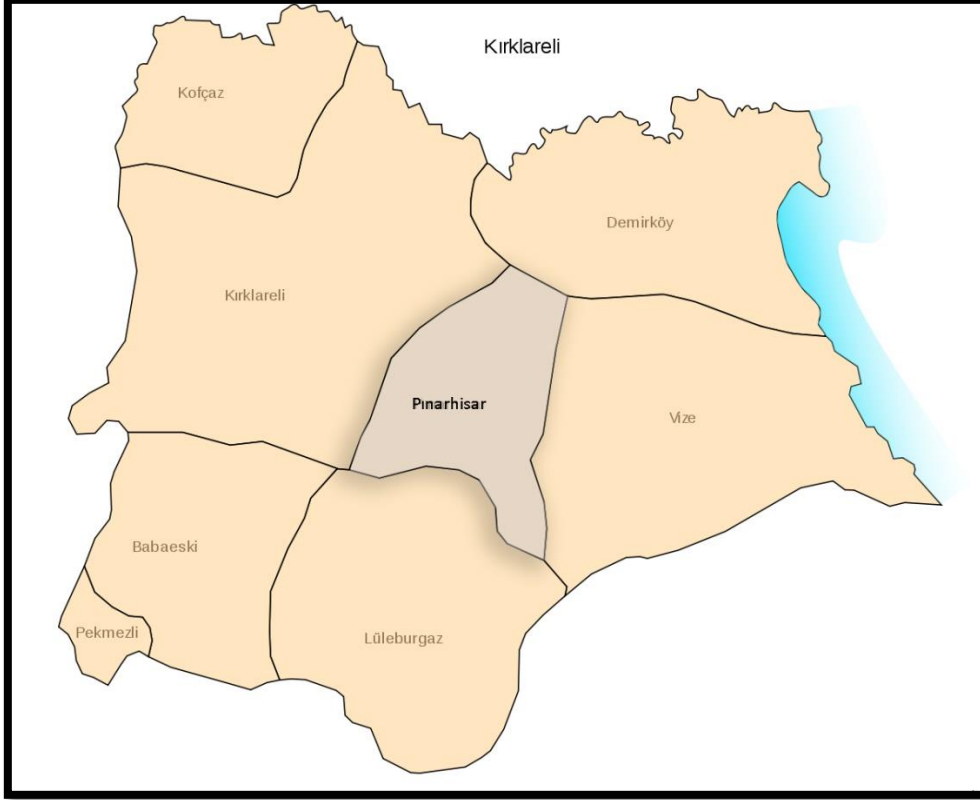
Tablolar

Tablo 1: Mülkiyet Durumu	6
Tablo 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli RNİP ve Teklif 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği Alan Dağılımı	14

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi, 235, 389 ve 402 adaların bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 105.934,58 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



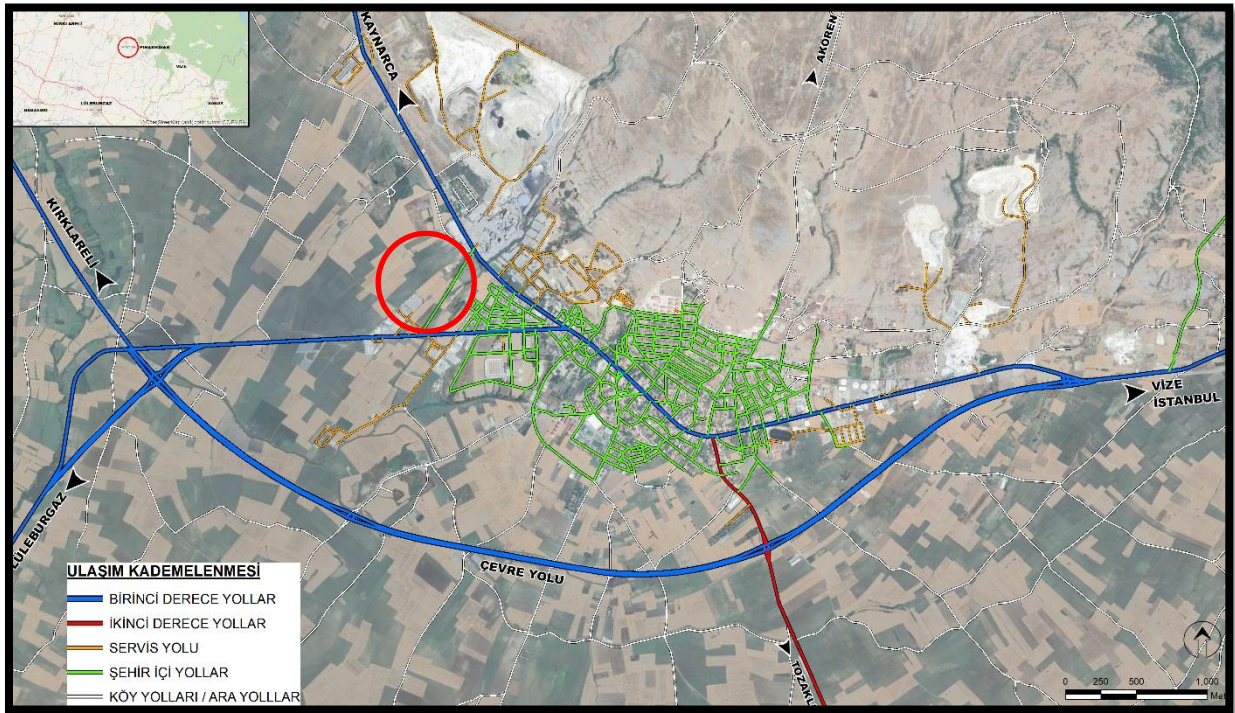
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

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 1.6 km mesafededir. Planlama alanının çevresinden geçen ana akslar şekilde belirtilmiştir.

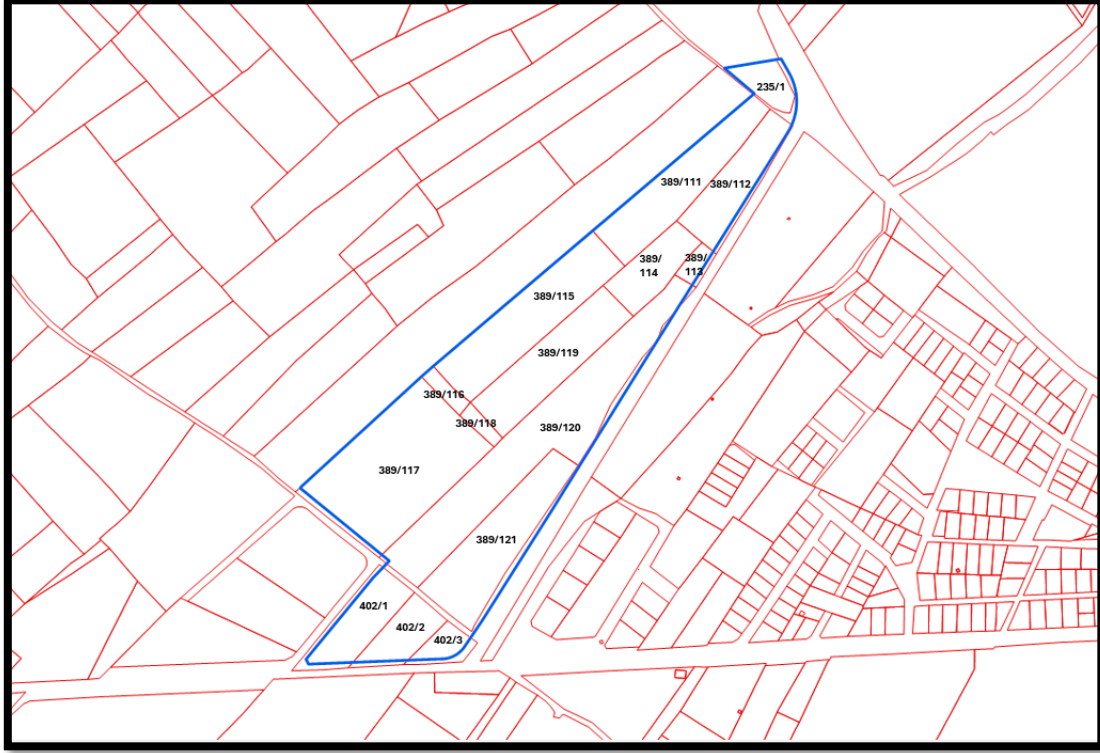
İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeni ile ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılmıştır. Yapım çalışmaları tamamlanıp ulaşım açılan yol; Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar 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, Dere Mahallesi, 235, 389 ve 402 adaların bir kısmında yer alan plan değişikliğine konu parsellerin mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

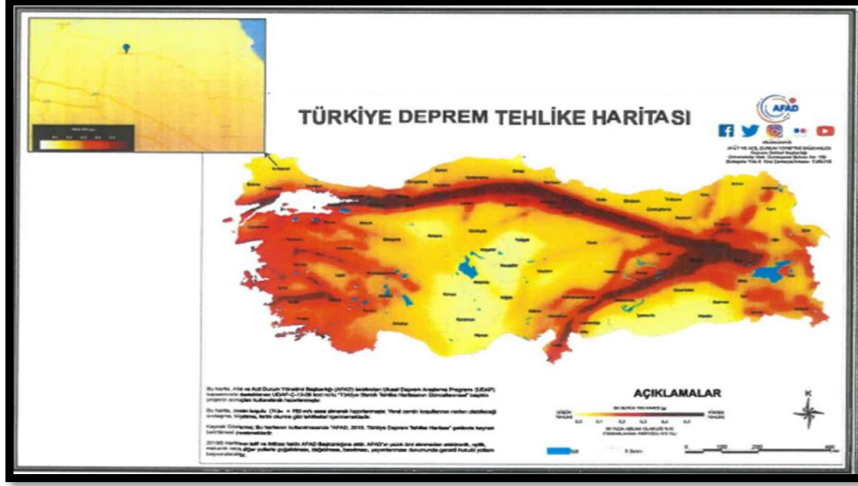


Şekil 5: Kadastral Durum
Tablo 1: Mülkiyet Durumu

ADA	PARSEL	MÜLKİYET	ALAN DAĞILIMI(m ²)
235	1	KOOPERATİF	2,171.30
389	111	KOOPERATİF	9,298.47
389	112	ŞAHIS	6,449.74
389	113	MALİYE HAZİNESİ	1,004.78
389	114	ŞAHIS	4,388.93
389	115	ŞAHIS	11,543.09
389	116	MALİYE HAZİNESİ	915.27
389	117	ŞİRKET	18,846.73
389	118	ŞİRKET	773.81
389	119	ŞAHIS	9,047.96
389	120	ŞAHIS	20,152.65
389	121	ŞAHIS	10,424.18
402	1	MALİYE HAZİNESİ	5,755.44
402	2	ŞİRKET	3,704.53
402	3	ŞİRKET	1,907.54

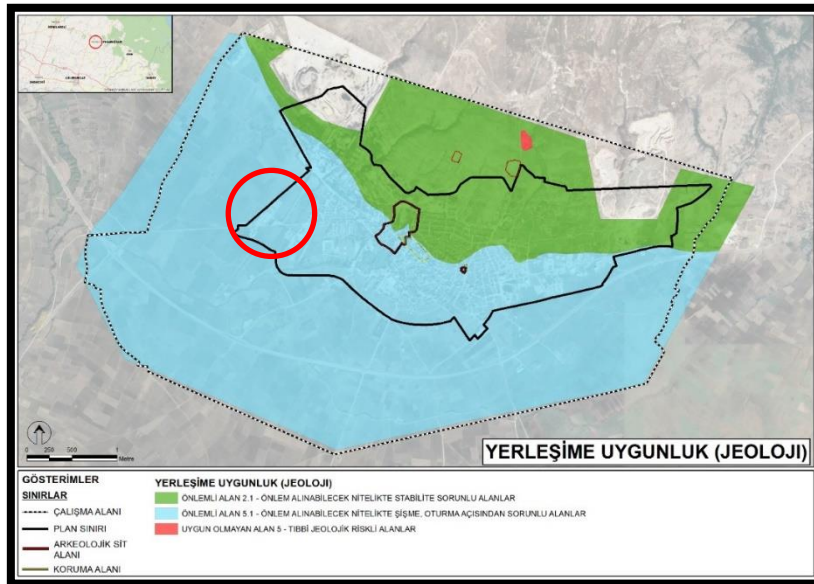
1.4. DEPREMSELLİK

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 “Önlemlenir 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.

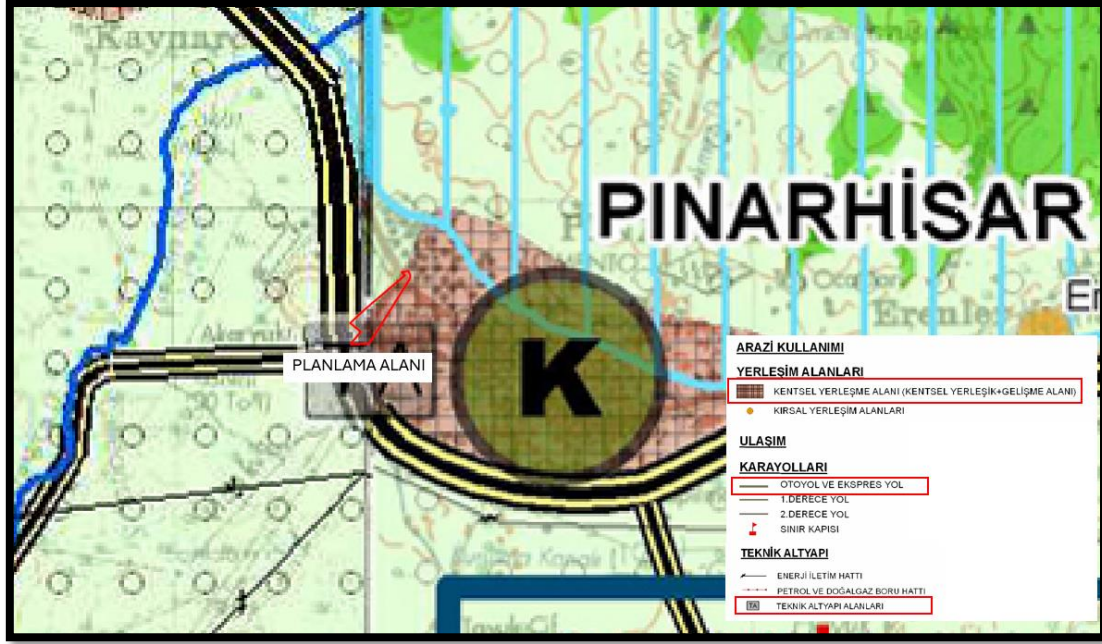


Şekil 7: Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu

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)” lejantında yer almaktadır. “Otoyol ve Ekspres yol” ile “Teknik Altyapı Alanları”ndan etkilenmektedir.



Şekil 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İlgili plan notları;

“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.” şeklindedir.

“2.11.4.1. Karayolu Ulaşım Sistemi:

a. *Otoyol ve Ekspres Yollar: Alan bütününe hizmet veren tam erişim ve yarı erişim kontrollü yollardır. Planda tam erişim kontrollü otoyol niteliğinde olan O1 otoyolu, İstanbul-Edirne üzerinden Kapıkule sınır kapısına bağlanmaktadır.*”

“2.11.3.4. Teknik Altyapı Alanları:

a. *Yerleşmelere yönelik, içme-kullanma suyu, kanalizasyon hatları, kanallar, her türlü iletişim hatları, açık-kapalı otopark alanları, arıtma tesisleri, atık bertaraf ve depolama alanları gibi toplum sağlığını ve çevre kalitesini korumak amacı ile yapılması gereken tesis ve alanların tümünün alt ölçekli planlarda, nüfusun gerektirdiği standartlar doğrultusunda sağlanması zorunludur.*

b. *Çevre kirliliğinin önlenmesi amacı ile planlama alanı bütününe yönelik düzenli atık depolama, bertaraf ve geri kazanım işlevlerini de barındıran entegre atık bertaraf ve depolama tesisleri, arıtma tesisleri, deniz taşıtlarından kaynaklanan atıkların kabulü ve bertarafına yönelik tesislere ilişkin alanların yer seçimi, yer altı suyu beslenme alanları, aşırı yer altı suyu çekim alanları, Tarımsal Niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlar, jeolojik sakıncalı alanlar, sulak alanlar, içme ve kullanma suyu kaynaklarının koruma kuşakları ile sazlık-bataklık alanlar dışındaki alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak ve atık türüne göre ilgili mevzuat ile “Atık Yönetimi Genel Esaslarına İlişkin Yönetmelik” hükümleri uyarınca yapılır.*

c. *Söz konusu tesisler amacı dışında kullanılamaz ve bu tesislerin hizmet alanları ilgili idarelerce belirlenecektir.*

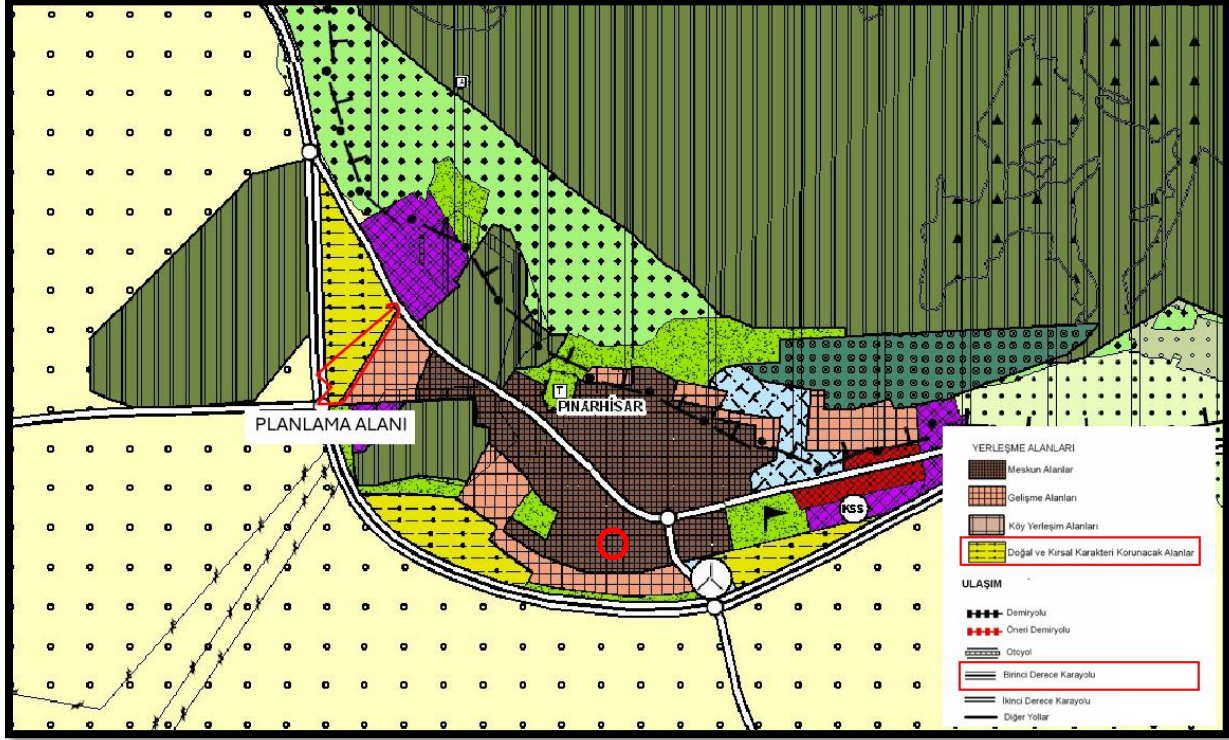
d. *Bu alanlara ilişkin alt ölçekli planlar ilgili mevzuat uyarınca ilgili İdarelerince onaylanır. Bu alanlardaki uygulamalar Mahalli İdare Birlikleri aracılığıyla da yapılabilir.*

e. *Entegre nitelikte olmayan ve yalnızca geri kazanım işlevlerine yönelik tesisler planlı sanayi alanları içerisinde yer alacaktır.*

f. *b bendindeki kriterleri sağlayan ancak orman sınırları içerisinde yer seçimi yapılacak olan teknik altyapı tesisleri için Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulur.”*

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

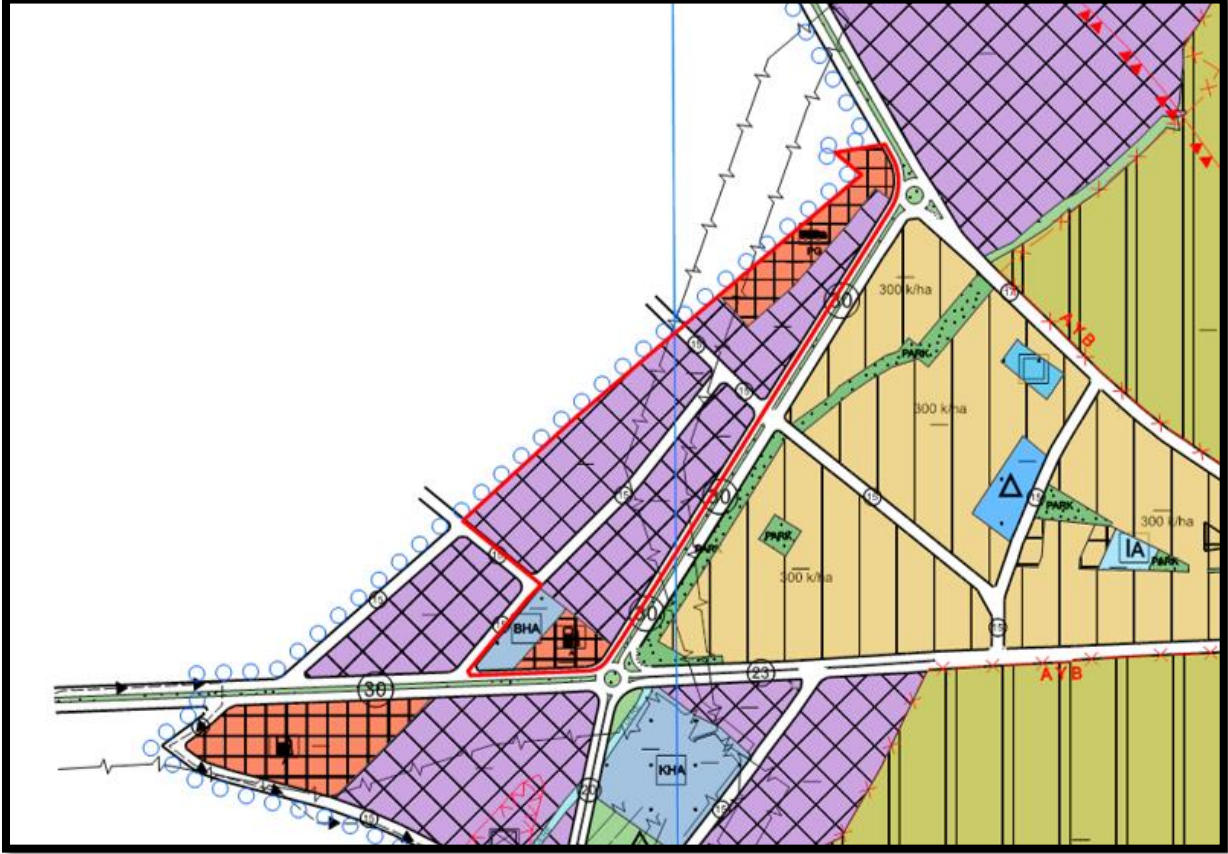
Planlama alanı 07/03/2011 tarihinde onaylanan, “Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” nda “Doğal Karakteri Korunacak Alanlar” lejantında yer almaktadır. “Birinci Derece Yol” alanından etkilenmektedir.



Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

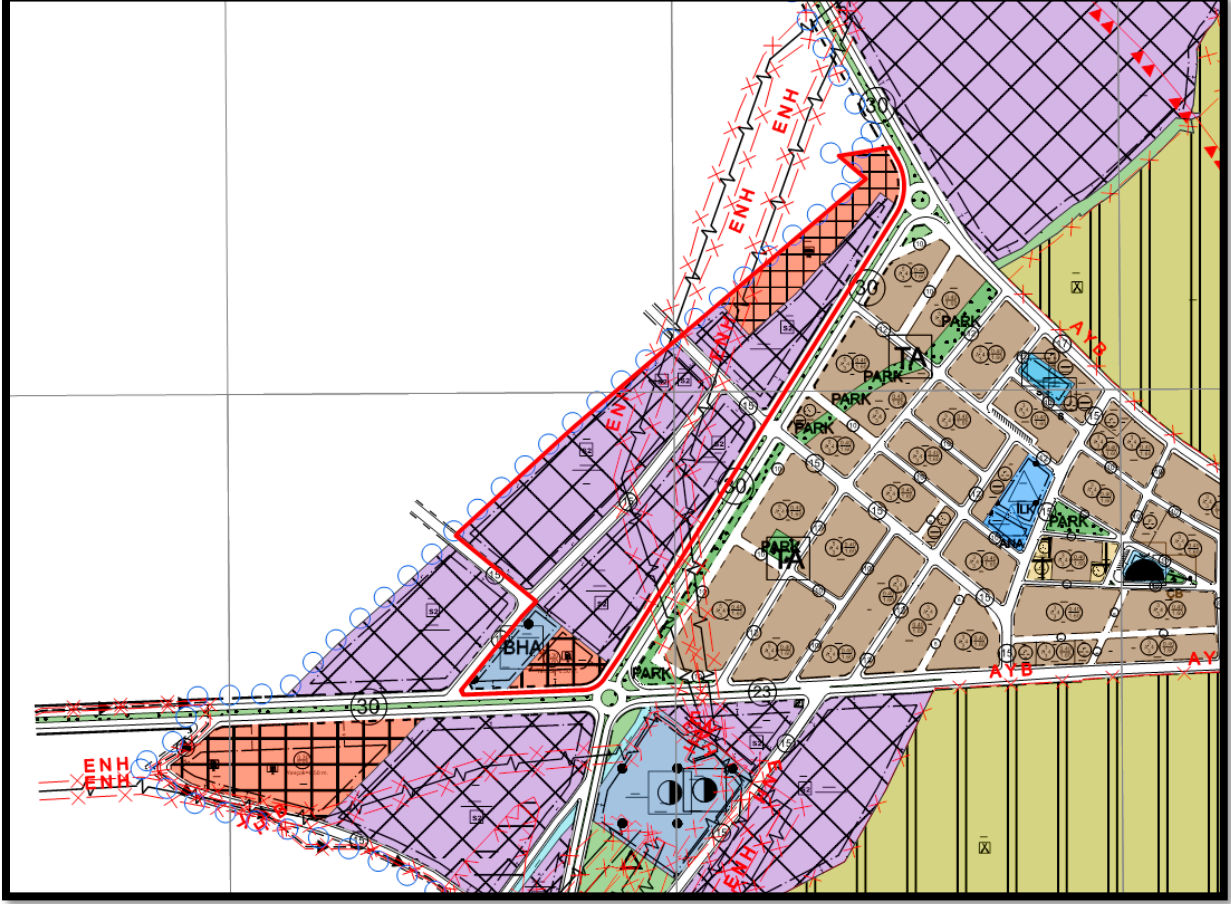
Planlama alanında İnceleme alanı 08.08.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bu planda Sanayi Alanı, Tır Kamyon Makine Parkı Garaj, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Belediye Hizmet Alanı içerisinde kalmaktadır.



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

2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanında İnceleme alanı 08.08.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bu planda S2 Sanayi Alanı, Tır Kamyon Makine Parkı Garaj Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Belediye Hizmet Alanı içerisinde kalmaktadır.



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

Plan Notlarında;

13.7. S2- SANAYİ ALANLARI

-S2 rumuzlu sanayi alanları her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi tesisine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir. Lojman yapıları yer alamaz.

-S2 rumuzlu sanayi alanlarında yapılaşma koşulları $kaks=0.80$, maksimum yapı yüksekliği: 15.00 m (4 kat)'tır.

-Çatı katı yapılamaz.

-Minimum ifraz şartı 1.000 m²'dir.

-Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilemez.

-Sanayi alanlarında yapı yaklaşma mesafesi belirtilmeyen alanlarda, yapı yaklaşma mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

-Yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşuluyla, 25 m²'yi geçmeyecek biçimde bekçi ve kontrol kulübeleri, trafo v.b. Yapılar yapılabilir.

-Bu alanlarda aynı parselde birden fazla yapı yapılabilir ve yapılar arasındaki mesafe meri imar yönetmeliğindeki hükümlere tabidir.

-Emsal alana dahil olmak şartı ile yapı yaklaşma mesafeleri içinde bekçi ve güvenlik kulüpleri, kantar, gölgelik, sundurma, trafo, rampa, araç yükleme, boşaltma, açılır kapanabilir geçici depolama gibi birimlerden oluşan yapıların projesi ilgili belediyesi tarafından onaylandıktan sonra çekme mesafesi şartı aranmaz.

-Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

20.2. TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

-Bu alanlarda, taban oturumu parsel alanının %20'sini geçmeyen 1 katlı idari bina yapılabilir. Uygulama, belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

13.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

-Bu alanlar, gayri sıhhi müesseseler yönetmeliği'ne tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri alındıktan ve avan projesi, belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

-Akaryakıt alanlarında taks=0.30 kaks=0.60'ı maksimum yükseklik 6.50 m'yi aşamaz.

-Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.

13.3. BELEDİYE HİZMET ALANI (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, mezbahe, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından 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. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi, 235, 389 ve 402 adaların bir kısmında yer almaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 105.934,58 m²'dir.

Bu plan değişikliği çalışmasında Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi, 235, 389 ve 402 adaların bir kısmında, parselasyon çalışmalarında parsel üretiminin zorlaşması sebebiyle yeterli parsel derinliğinin ve cephesinin sağlanabilmesi adına uygulama işlemlerini kolaylaştırmak amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Aşağıdaki tabloda Meri İmar Planı ile Plan Çalışmasına ait alan dağılımlarına yer verilmiştir. Buna göre meri imar planındaki 11,593.97 m² büyüklüğündeki Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı 9,088.75 m², 4,397.69 m² büyüklüğündeki Belediye Hizmet Alanı 4,654.63 m², 4,588.42 m² büyüklüğündeki Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı 4,401.57 m² ve

72,103.10 m² büyüklüğündeki Sanayi Tesis Alanı 74,969.95 m² olacak şekilde planlanmıştır. Yol alanı meri plana göre azaltılmıştır.

Tablo 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli RNİP ve Teklif 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği Alan Dağılımı

FONKSİYON	MERİ PLAN (m2)	TEKLİF PLAN (m2)
TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI	11,593.97	9,088.75
BHA	4,397.69	4,654.63
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	4,588.42	4,401.57
SANAYİ TESİS ALANI	72,103.10	74,969.95
YOL	13,251.41	12,819.69
TOPLAM	105,934.59	105,934.59

