

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
DERE VE ORTA MAHALLELERİ,
GÜNEY KESİMİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
VE İLAVESİ
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	6
1.5. EŞİK ANALİZİ	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	9
2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ 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	6
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	11
Şekil 13: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Teklifi	15

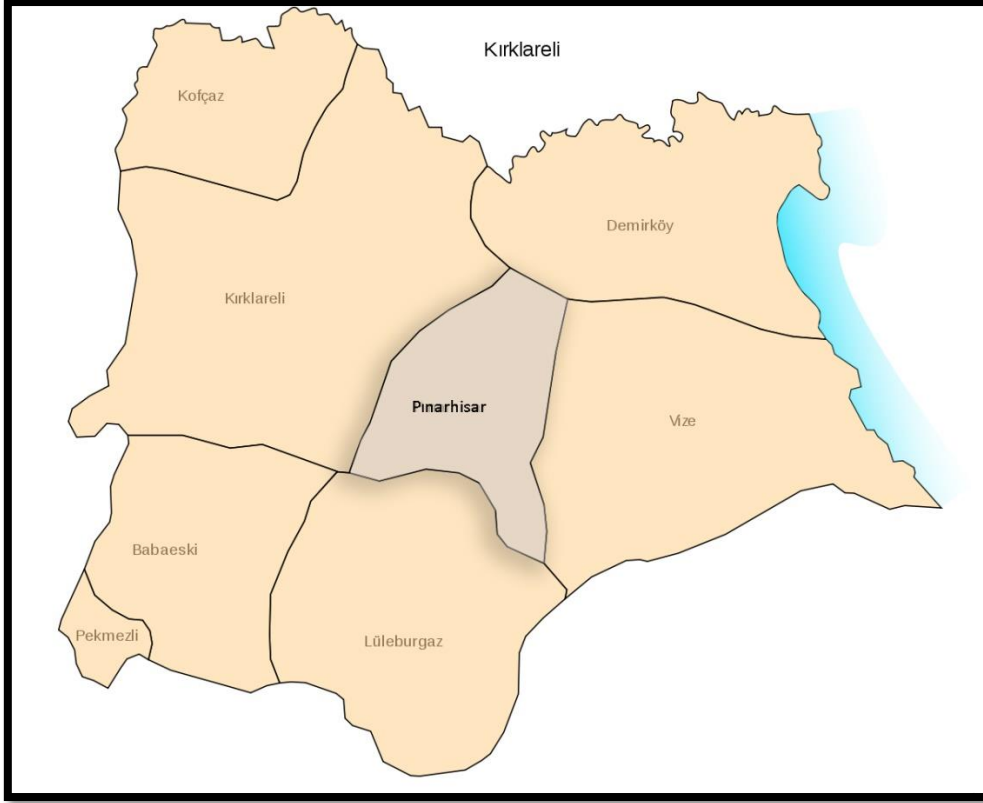
Tablolar

Tablo 1: Onaylı 1/5000 Ölçekli RNİP ve Teklif 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği ve İlavesi Alan	14
--	----

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliği ve ilavesine konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere ve Orta Mahallelerinin güney kesiminde yer almaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 259,400.53 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 ve Orta Mahalleleri; Camikebir ve Beylik Mahallerinin güneyinde yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü



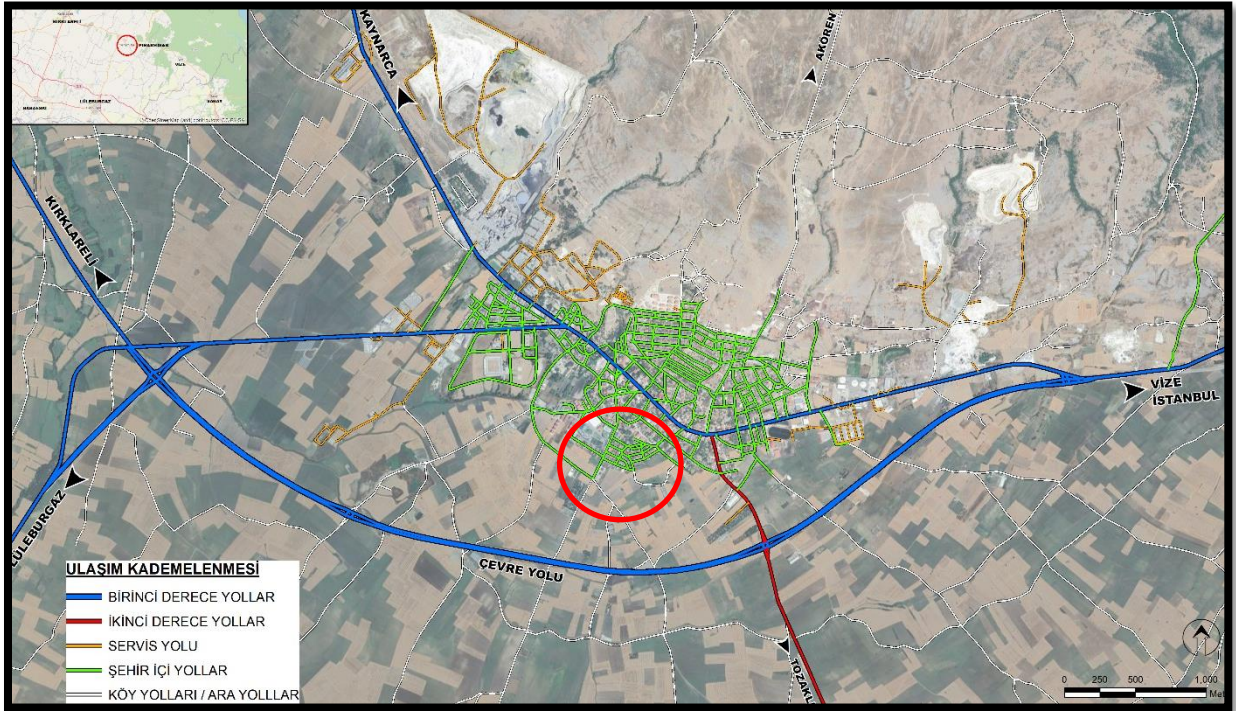
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

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 28 km, Pınarhisar İlçe merkezine 1 km mesafededir. Planlama alanının çevresinden geçen ana akslar şekilde belirtilmiştir.

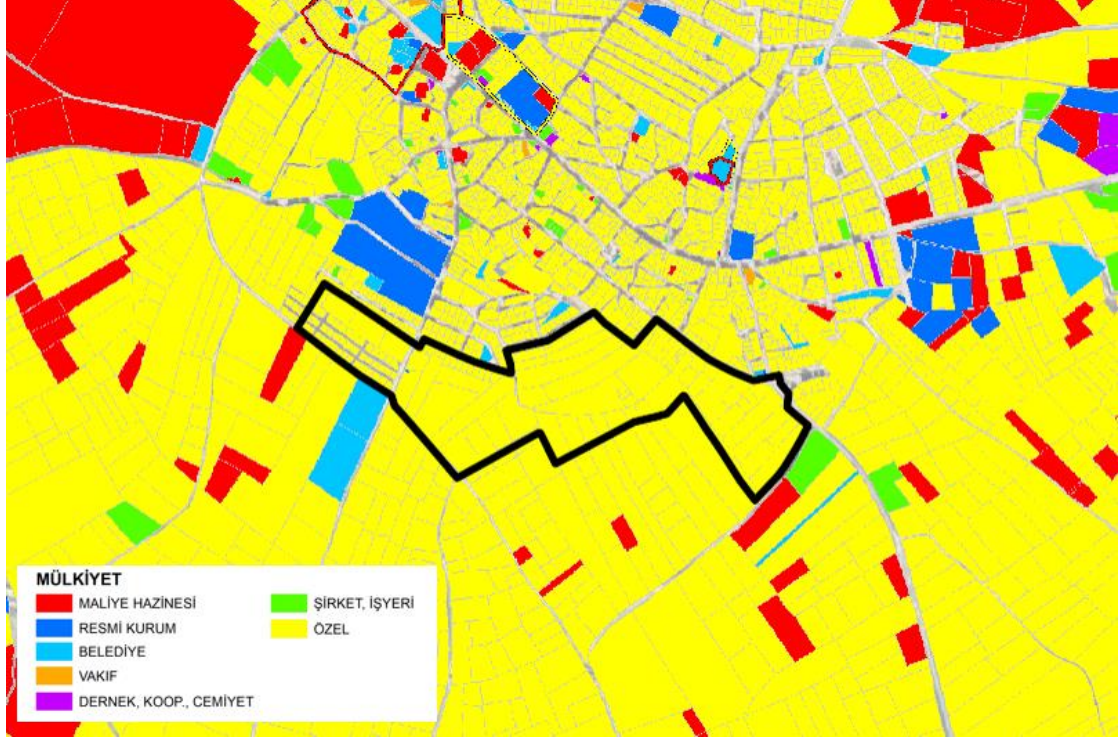
İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeni ile ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılmıştır. Yapım çalışmaları tamamlanıp ulaşım açılan yol; Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar ilçeleri ile TEM ve Kuzey Marmara otoyolu bağlantısını daha hızlı ve güvenli bir şekilde sağlanmasına katkı sunmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

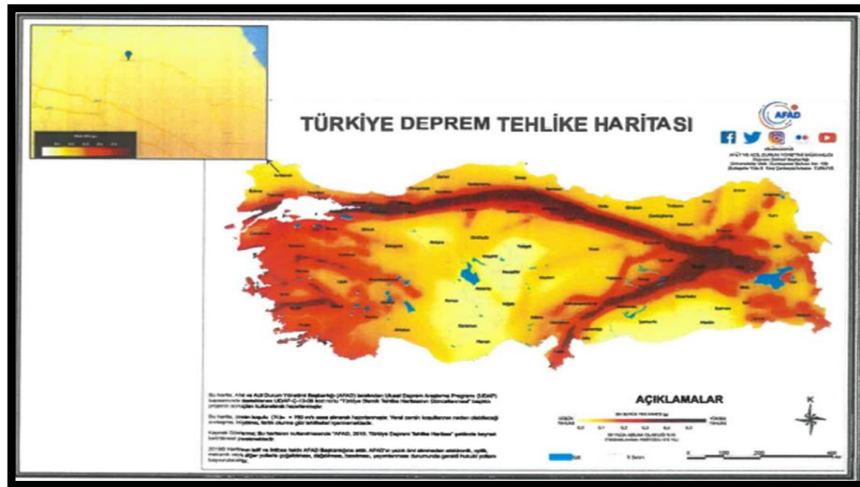
1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere ve Orta Mahallelerinin güney kesiminde yer alan planlama sınırı içerisindeki parselleri kapsamaktadır. İlgili parseller (özel) şahıs mülkiyetindedir.

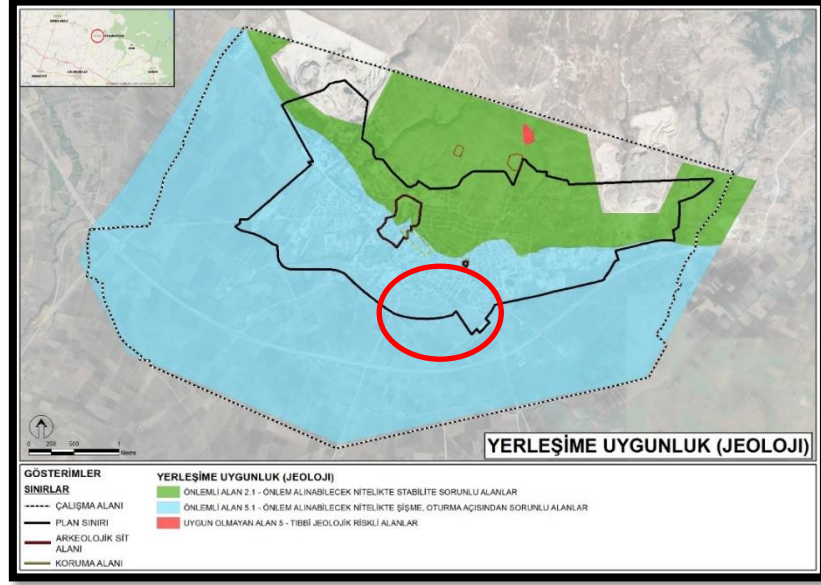


1.4. DEPREMSELLİK

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



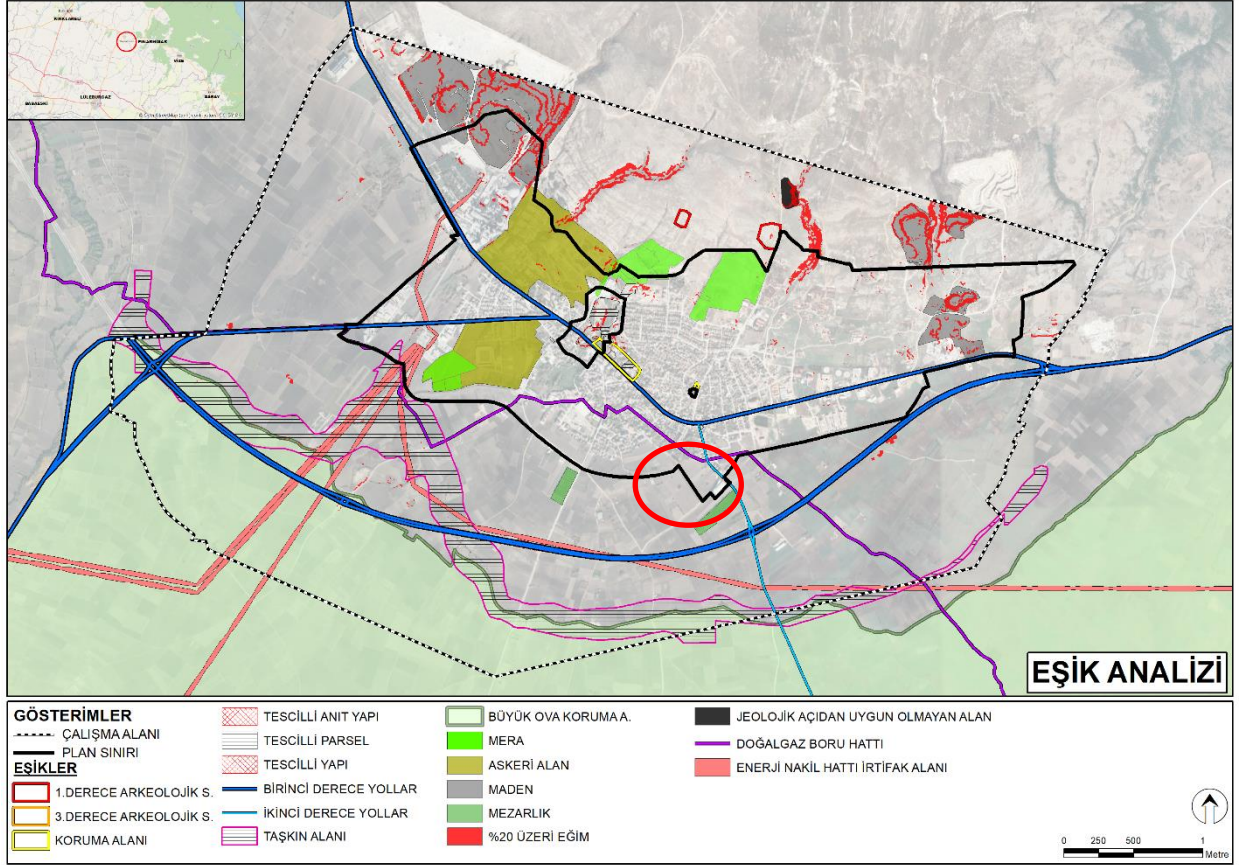
Planlama alanında 2021 tarih onaylı Pınarhisar (Kırklareli) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Bu rapora göre planlama sahası “Önlemler Alan 5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” içerisinde kalmaktadır. Uygulama aşamasında 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 alanında eşik oluşturan bir unsur bulunmamaktadır.

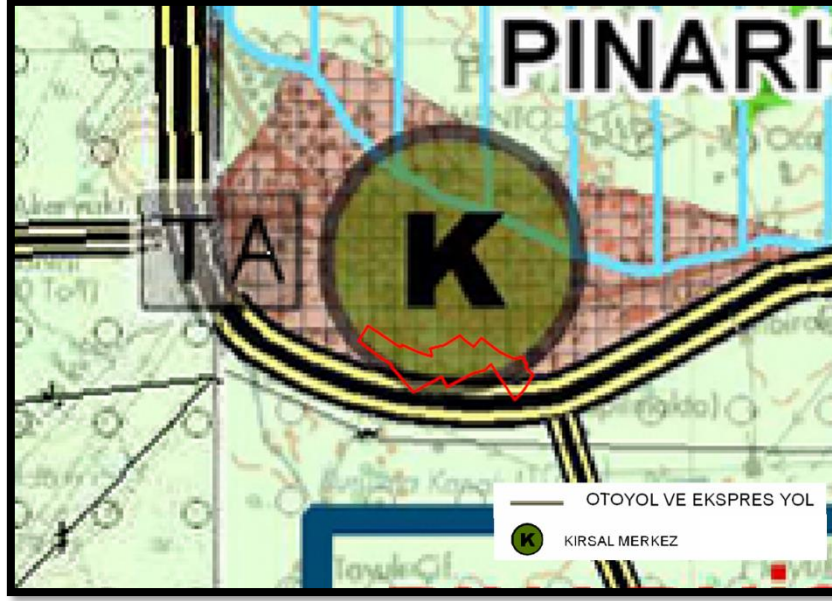


Şekil 8: Eşik Analizi

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 "Kırsal Merkez", Otoyol ve Ekspres Yol lejtantında kalmaktadır.



Şekil 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İlgili plan notları;

“2. 11.1.3. Kırsal Merkezler:

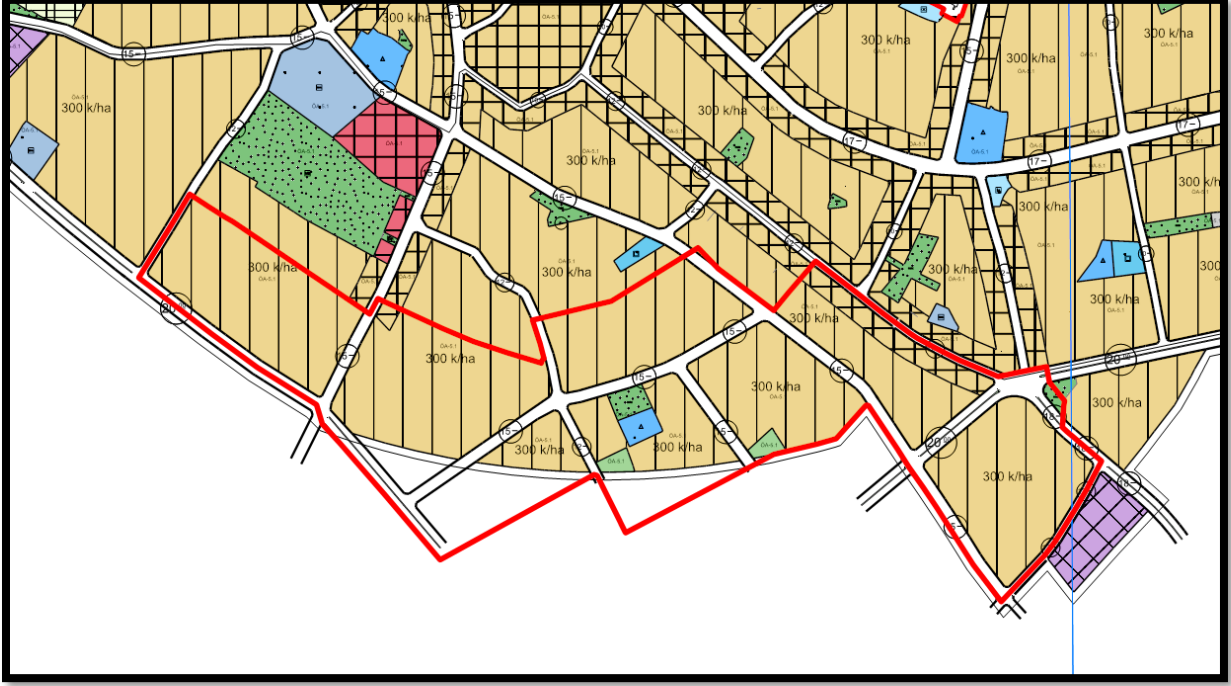
- a. Tarım ve hayvancılığa dayalı gelişecek kırsal alanların ihtiyaçlarını karşılanması için öngörülen yerleşmelerdir. Bu yerleşmelerde tarım ve hayvancılığın üretimden tüketime giden yolu kolaylaştıracak pazar olanaklarının, depolama alanlarının, üretim stand artlarının arttırılmasına yönelik eğitim, 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, Pehlivan köyü, Kofcaz ilçeleri ve Edirne ilinde, Uzunköprü Süloğlu, Lalapaşa, İpsala, Meriç ilçeleridir.”

“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.”

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

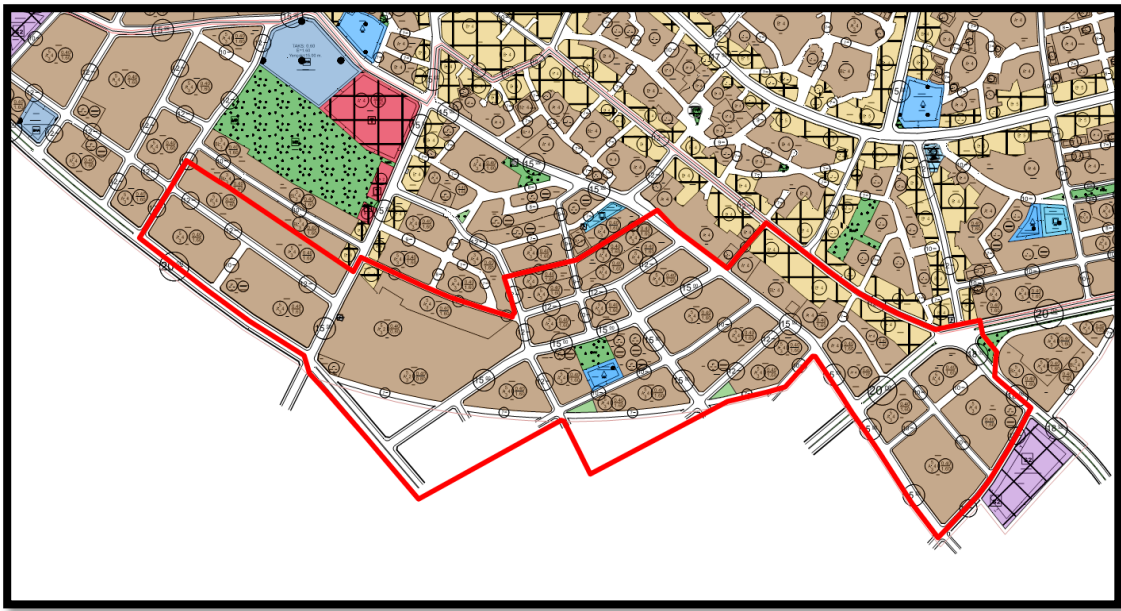
Planlama alanı 07/03/2011 tarihinde onaylanan, “Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” nda “Meskun Alanlar”, “Gelişme Alanları” ve “Rekreasyon Alanları” lejantında yer almaktadır.



Şekil 11: 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 “Yerleşik Konut Alanı”, “Ticaret-Konut”, “Park”, “Anaokulu”, “Trafo Alanı” ve “Ağaçlandırılacak Alan” içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanlarında ayırık nizam yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.



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

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.

13.2. Ticaret- Konut Alanları

- Ticaret- konut alanları (tick) zemin katlar ticaret ve üst katlar konut olarak kullanılacak alanlardır.

- Tick rumuzuna sahip ticaret + konut alanlarında kalan parsellerde 25 m parsel derinliğine kadar fonksiyonu üzerinde belirtilmiş olan yapı düzeni ve yapılaşma şartları uygulanacaktır. 25 m'den uzun ve konut alanlarına bitişik parsellerde ise ayrık düzen konut yapılaşmasına müsait ve min şartları sağlayan (2 bina arası 6 m, arka ve yan bahçe mesafeleri min 3 m) alanlarda konut yapısı yapılabilir ve bu yapı için bitişik düzen yapılan öndeki yapının zemin katından min genişliği 3 m olan geçiş koridoru bırakılacaktır. Bu alan ifraz edilerek bitişikindeki konut parseli ile tevhid edilmesi halinde konut alanı olarak kullanılabilir.

- 25 m'den uzun ancak 25 m'nin dışında min ayrık düzen yapı yapma şartlarını (2 bina arası 6 m, arka ve yan bahçe mesafeleri min 3 m) sağlayamayan alanlar ise boş bırakılacaktır. 25 m'den sonra kalan alan ifraz edilerek bitişikindeki konut parseli ile tevhid edilmesi halinde içinde bulunduğu konut alanında belirtilmiş olan yapılanma koşullarına tabi olarak yapılacaktır.

- Tamamı tick olarak gösterilen yapı adalarında, bina derinlikleri 25 m'yi geçemez.

- Parsel cephesi 6 m'den, parsel derinlikleri ise 13 m'den az olamaz.

- Ön bahçe mesafesinde mevcut teşekküle uyulacaktır. Teşekkül olmayan yerlerde ön bahçe mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

- Arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir.

- Tick alanlarında kat yükseklikleri meri imar yönetmeliğine göre düzenlenecektir.

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.

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.

19.5. Ağaçlandırılacak Alan

- Bu alanların ağaçlandırılması esas olup kamu ve özel mülkiyet elinde olabilir. Yapılaşma koşulları emsal:0.05 maksimum yapı yüksekliği:6.50m ve minimum parsel büyüklüğü 1500 m²'dir. Bu alanlarda beki kulübesi, bakım işletme deposu, wc, çay bahçesi, büfe gibi yapılar yer alabilir. Ancak her durumda toplam inşaat alanı 250 m²'yi aşamaz.

20.3. Trafo Alanı

- Bu alanlarda ilgili idarelerin ihtiyaç duyduğu trafo tesisleri yer alabilir.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ TEKLİFİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere ve Orta Mahallelerinin güney kesiminde yer almaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 259,400.53 m²'dir.

Bu plan değişikliği çalışmasında Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere ve Orta Mahalleleri güney kesiminde parselasyon çalışmalarında yeterli parsel derinliğinin ve cephesinin sağlanarak uygulama işlemlerini kolaylaştırmak, meri imar planı çalışmaları kapsamında bütüncül olarak tasarlanan ancak tarım dışı izni bulunmayan sahaların dışarıda bırakılması sonucu tasarım bütünlüğü kaybolan sahada, tasarım bütünlüğünün sağlanmak, gelişme alanı dokusunda ulaşım kurgusunun bütüncül bir şekilde sürekliliği sağlamak, gelecek nüfusun alanda yer seçebilmesi adına ilave alan tanımlamasının yapılması 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.

2024 yılında alınan kurum görüşleri kapsamında T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 06.03.2024 tarih ve E-58125898-020-13293707 sayılı kurum görüşünde;

Kırklareli ili, Pınarhisar ilçesi, Orta, Dere, Beylik Mahallesi sınırları içinde kalan toplam

“307,9011 hektar yüzölçümlü arazide, Pınarhisar Belediye Başkanlığı tarafından 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yapılacak sahanın arazi kullanım talebi ile ilgili olarak, Kırklareli Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarafından hazırlanan etüt raporunda talep konusu alanın 281,7061 hektar yüzölçümlü kısmı kuru mutlak tarım (KMT) arazisi, 8,2442 hektar kısmı kuru özel ürün (KOT) arazisi, 4,0997 hektar yüzölçümlü kısmı kuru dikili tarım (KDT) arazisi, 13,8511 hektar kısmı ise kuru marjinal tarım (KTA) arazisi olarak sınıflandırılmış, alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı belirtilmiş, Kırklareli İl Toprak Koruma Kurulunun 04.08.2022 tarihli ve 2022-08 sayılı toplantısında oy çokluğu ile uygun görülmüş, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 14.11.2022 tarihli Makam Oluru ile kamu yararı kararı alınmıştır. Makamınızca uygun görülmesi halinde, Kırklareli ili, Pınarhisar ilçesi, Orta, Dere, Beylik Mahallesi sınırları içinde kalan toplam 307,9011 hektar yüzölçümlü arazide Pınarhisar Belediye Başkanlığı tarafından 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve

1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmak üzere, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması şartıyla Bakanlık izninin verilmesi, Bakanlığımızın 282,4074 hektar alan için verilen iznini içeren 13.09.2023 tarihli ve E-58125898-020-10923399 sayılı Olurun iptal edilmesi hususunu; Uygun görüşle takdir ve tensiplerinize arz ederim.”

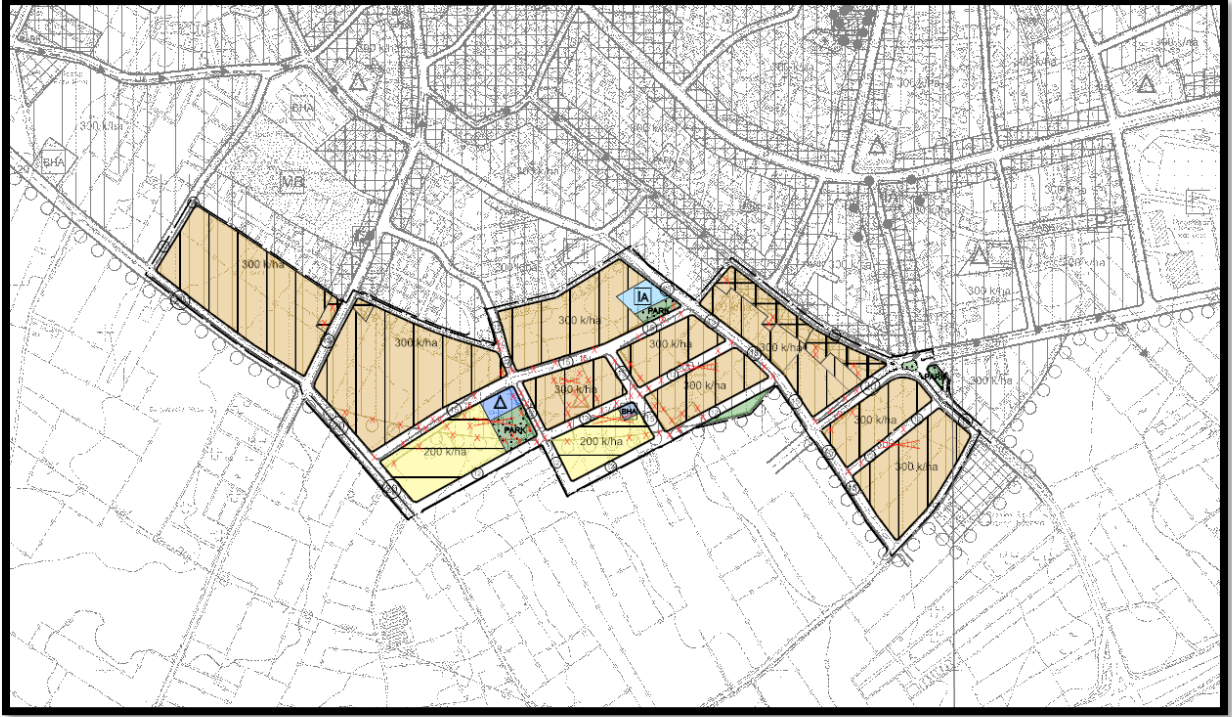
Şeklinde açıklanmıştır. Bu görüş ve eklerinde çalışma alanı ve yakın çevresi için tarım dışı kullanım izni alınmıştır. Bu kapsamda tarım dışı izni alınan sahanın küçük bir kısmı, meri plan tasarım bütünlüğünü sağlayacak şekilde ilave alan dahilinde değerlendirilmiş olup, plan çalışması kapsamında tasarlanmıştır.

Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı 300 kişi/ha, Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı 200 kişi/ha olarak planlanmıştır. Plan çalışması onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında nüfus 5547 kişi, teklif nazım imar planı değişikliği ve ilavesinde ise 5759 kişi olarak planlanmıştır. Meri imar planlarında Pınarhisar genelinde plan projeksiyon yılı itibariyle 60587 kişinin merkez plan sahası içerisinde yaşaması öngörülmüştür. 60587 kişilik nüfusun ise 59053 kişinin planlama alanı içinde, geriye kalan 1534 kişinin ise sit alanı içerisinde yaşaması, geriye kalan nüfus ise gelişme alanlarında kullanılmak üzere rezerv olarak bırakılması öngörülmektedir. Bu plan çalışmasında ilave getirilen nüfus, meri plan nüfus kabullerinde rezerv olarak tanımlanan alan kapsamında olup, ilçe merkez yerleşimine ek nüfus getirmemektedir. Bu plan değişikliği ve ilavesi kapsamında planlama çevresine getirilen ek nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak donatı alanları da ayrıca tasarlanmıştır. Alanda yeşil alan büyüklüğü artırılmış olup, planlama çevresine hizmet etmesi planlanmıştır.

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

Dağılımı

FONKSİYON	MERİ PLAN (M ²)	TEKLİF PLAN (M ²)
ORTA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	179,570.40	158,829.57
ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	-	23,344.89
KONUT TİCARET	7,610.58	10,356.34
BHA	-	547.80
İBADET ALANI	-	2,133.18
EĞİTİM ALANI	1,655.64	1,800.00
PARK	2,159.80	4,719.83
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1,983.63	1,343.08
YOL	66,420.48	56,325.84
TOPLAM ALAN	259,400.53	259,400.53



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