



**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, ORTA VE BEYLİK
MAHALLELERİNDE YER ALAN YAKLAŞIK 14 HEKTAR
ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

**YAĞMUR İMAR ÇÖZÜM MERKEZİ
ŞEHİR PLANLAMA DAN TİC.LTD.ŞTİ.**
Kemal Türker Mh. Atatürk Cd.No:186 D.3
Sancaktepe-İstanbul Tel :0532 562 52 50
Büro Tescil No:34-4 - 2208 Sic.No : 4720
Sultanbeyli V.D: Vergi No:9280954183
www.imarcor.com.imarmerkezi@yandex.com

İÇİNDEKİLER

1. KONUM.....	3
2. ULAŞIM	3
3. MÜLKİYET.....	5
4. DEPREMSELLİK	6
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	7
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
6. MERİ PLAN KARARLARI	9
6.1. KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	9
6.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	10
7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	10
8. PLAN NOTLARI.....	12

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu.....	3
Şekil 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları.....	4
Şekil 3: Planlama Alanı ve Şehirlerarası Ulaşım Ağı İlişkisi	4
Şekil 4: Mülkiyet Haritası	5
Şekil 5: Pınarhisar Depremsellik Haritası	6
Şekil 6: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	7
Şekil 7: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	8
Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	9
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	10
Şekil 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	11

TABLO LİSTESİ

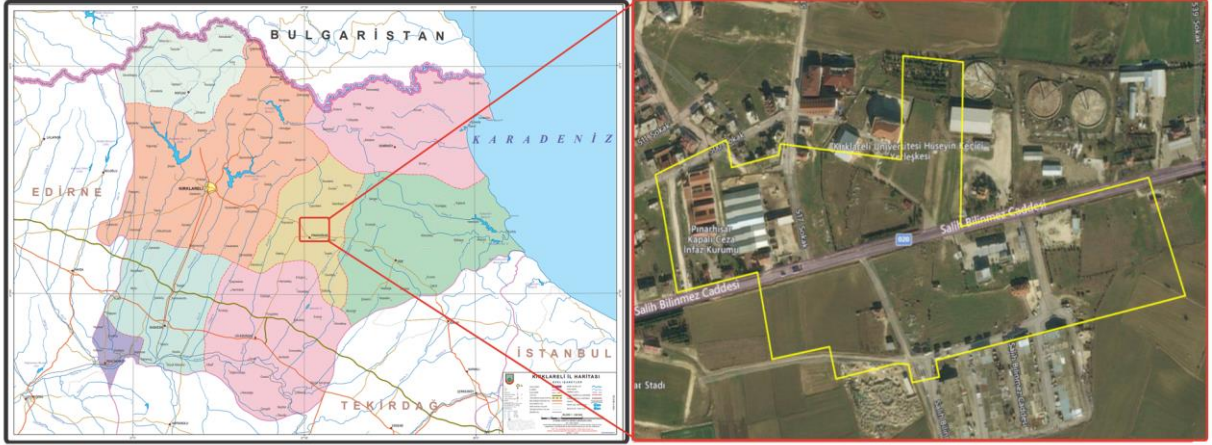
Tablo 1: Mülkiyet Durumu.....	5
-------------------------------	---

1. KONUM

Pınarhisar; Kırklareli İl'ine bağlı, 581 km² yüz ölçümüne sahip, 4 mahalleden oluşan ve 17.828 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 ilçe merkezi, güneyinde Lüleburgaz İlçesi, Kuzeyinde ise Demirköy İlçesi bulunmaktadır.

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan Pınarhisar İlçesi, Orta ve Beylik Mahallelerinde konumlanmaktadır.

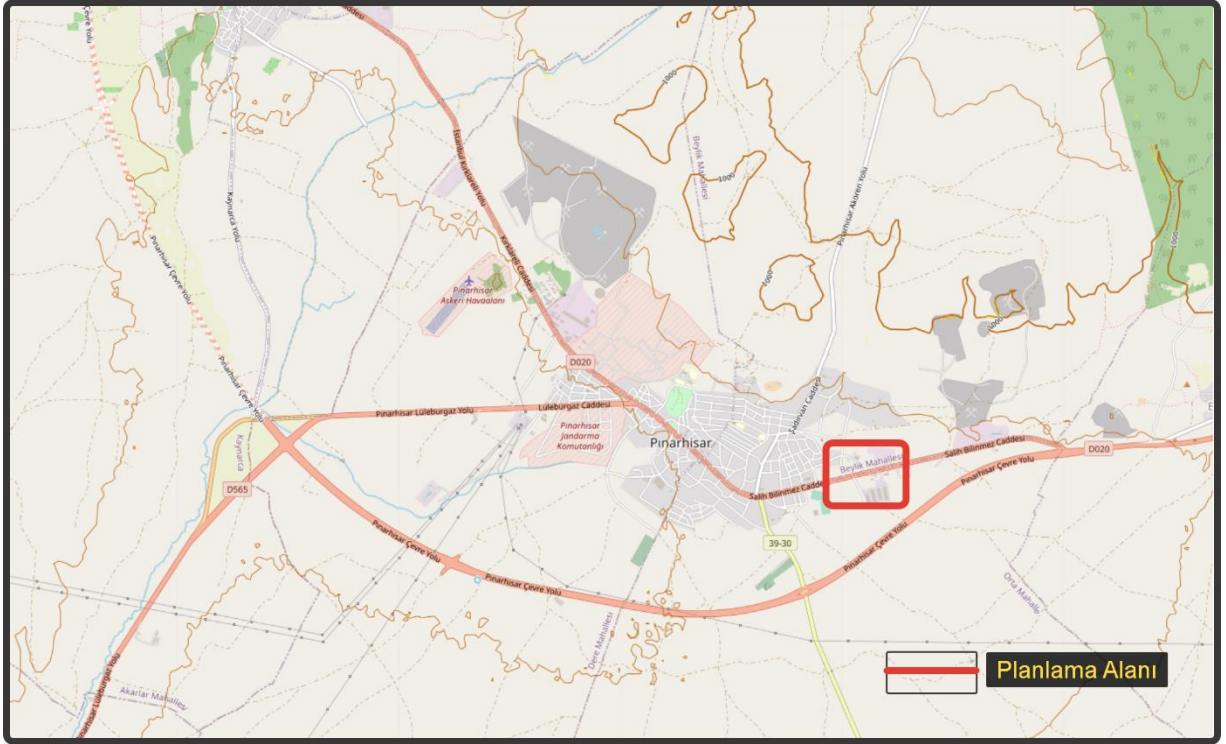


Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

2. ULAŞIM

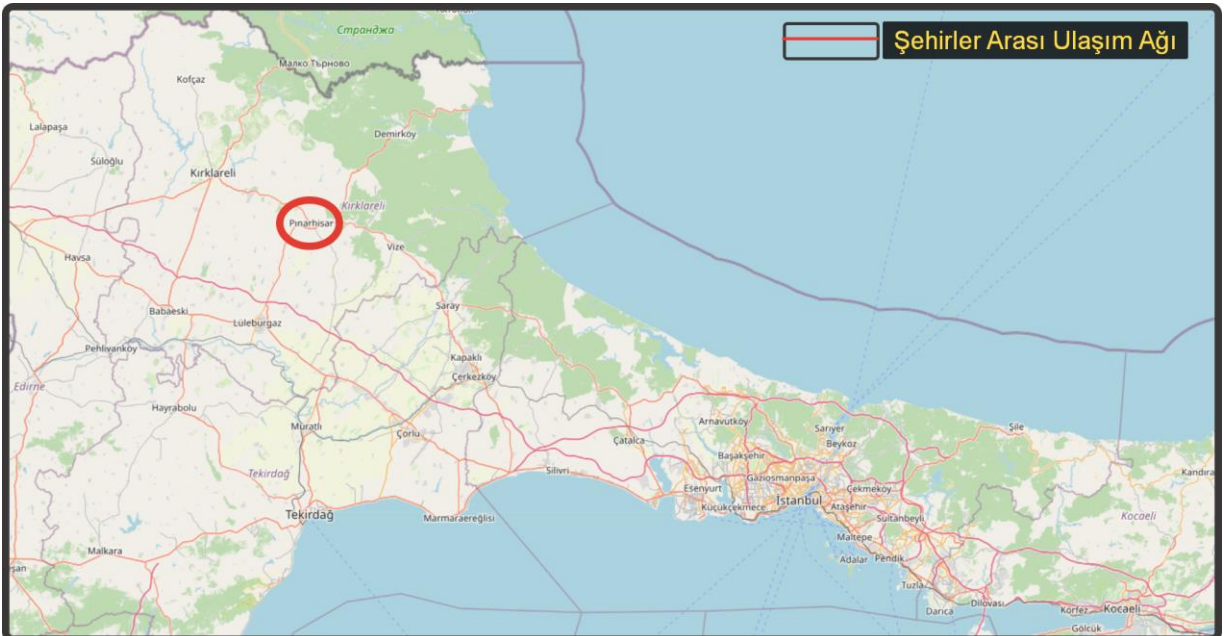
Pınarhisar, Kırklareli il merkezinin güneydoğusunda, Vize ilçesinin kuzeybatısında yer almaktadır. Pınarhisar, Kırklareli'ne 16 km, Vize'ye 23 km, Lüleburgaz'a 35 km ve Demirköy'e 40 km mesafededir. İstanbul'a olan uzaklığı ise 180 km'dir.

Planlama alanı bölgenin önemli ulaşım akslarından olan D-020 karayoluna bazı parseller cephe almakta olup bu yolun Kuzey ve Güney yönlerinde konumlanmıştır. İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeni ile ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi ile geçişi çalışmaları Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılmaktadır. Yapım çalışmaları 2022 yılı içinde bitirilecek olan yol; Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar ilçeleri ile TEM ve Kuzey Marmara otoyolu bağlantısını daha hızlı ve güvenli bir şekilde sağlayacaktır.



Şekil 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

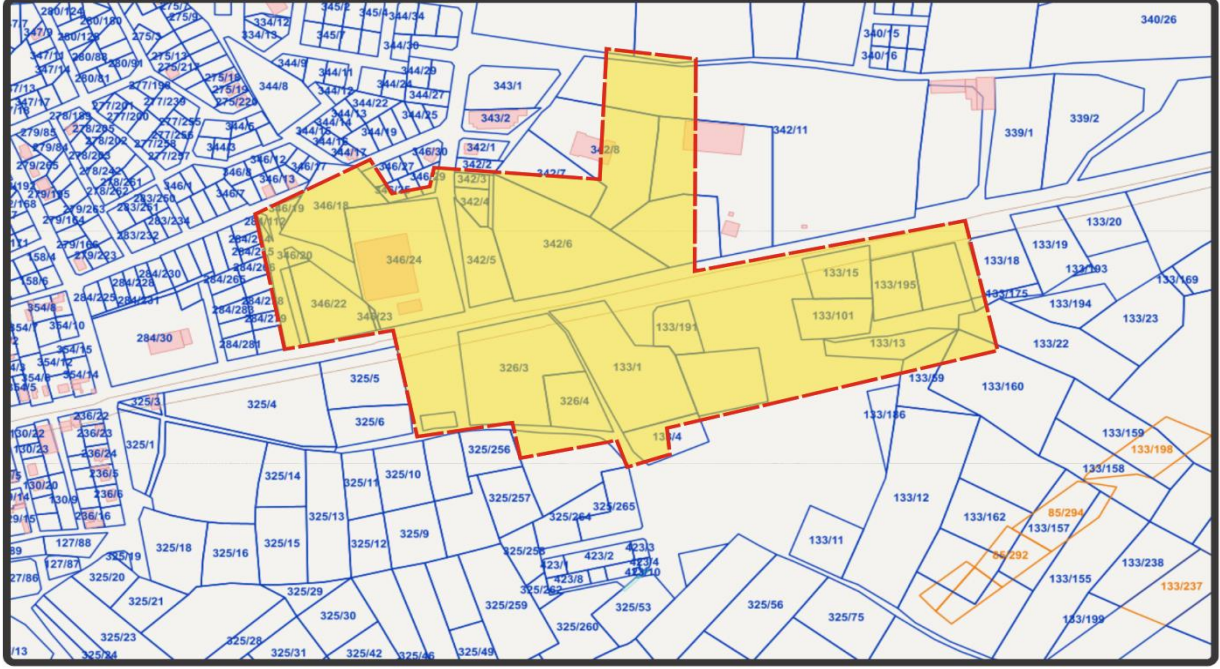
Plan değişikliğine konu alan Kırklareli İl'ine yaklaşık 26 km, Pınarhisar İlçe merkezine yaklaşık 1 km mesafededir. Alana ulaşım D-020 karayolu ile rahatlıkla sağlanmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanı ve Şehirlerarası Ulaşım Ağı İlişkisi

3. MÜLKİYET

Kırklareli ili, Pınarhisar ilçesi, Orta ve Beylik mahallelerinde konumlanan söz konusu parseller Şahıs, Tüzel kişilik, Belediye, Maliye Hazinesi ve diğer Kamu mülkiyetlerinde yer almaktadır. Planlama alanında yer alan mülkiyet bilgileri Tablo 1’de, Kadastral durumu ise Şekil 4’de belirtilmiştir.



Şekil 4: Mülkiyet Haritası

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

MAHALLE	ADA	PARSEL	MÜLKİYET
Orta Mah.	133	1	Şahıs Mülkiyeti
Orta Mah.	133	4	Şahıs Mülkiyeti
Orta Mah.	133	13	Belediye Mülkiyeti
Orta Mah.	133	15	Şahıs Mülkiyeti
Orta Mah.	133	22	Şahıs Mülkiyeti
Orta Mah.	133	59	Maliye Hazinesi
Orta Mah.	133	101	Maliye Hazinesi
Orta Mah.	133	160	Şahıs Mülkiyeti
Orta Mah.	133	175	Maliye Hazinesi
Orta Mah.	133	182	Şahıs Mülkiyeti
Orta Mah.	133	185	Kooperatif Mülkiyeti
Orta Mah.	133	191	Şirket Mülkiyeti
Orta Mah.	133	192	Şirket Mülkiyeti
Orta Mah.	133	195	Şahıs Mülkiyeti
Orta Mah.	133	196	Şahıs Mülkiyeti
Beylik Mah.	284	112	Şahıs Mülkiyeti

Orta Mah.	325	256	Şahıs Mülkiyeti
Orta Mah.	325	263	Belediye Mülkiyeti
Orta Mah.	326	1	Şahıs Mülkiyeti
Orta Mah.	326	2	Şirket Mülkiyeti
Orta Mah.	326	3	Şahıs Mülkiyeti
Orta Mah.	326	4	Şahıs Mülkiyeti
Beylik Mah.	342	4	Şahıs Mülkiyeti
Beylik Mah.	342	5	Şahıs Mülkiyeti
Beylik Mah.	342	6	Şahıs Mülkiyeti
Beylik Mah.	342	7	Üniversite Mülkiyeti
Beylik Mah.	342	8	Maliye Hazinesi
Beylik Mah.	342	9	Kooperatif Mülkiyeti
Beylik Mah.	342	10	Kooperatif Mülkiyeti
Beylik Mah.	342	11	Kurum Mülkiyeti
Beylik Mah.	346	18	Maliye Hazinesi
Beylik Mah.	346	19	Şahıs Mülkiyeti
Beylik Mah.	346	20	Maliye Hazinesi
Beylik Mah.	346	21	Şahıs Mülkiyeti
Beylik Mah.	346	22	Maliye Hazinesi
Beylik Mah.	346	23	Maliye Hazinesi
Beylik Mah.	346	24	Şahıs Mülkiyeti
Beylik Mah.	346	25	Şahıs Mülkiyeti
Beylik Mah.	346	28	Şahıs Mülkiyeti
Beylik Mah.	346	29	Şahıs Mülkiyeti

4. DEPREMSELLİK

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Orta ve Beylik Mahallelerinin jeolojik durumu incelendiğinde Kırklareli Deprem Bölgeleri Haritasında 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

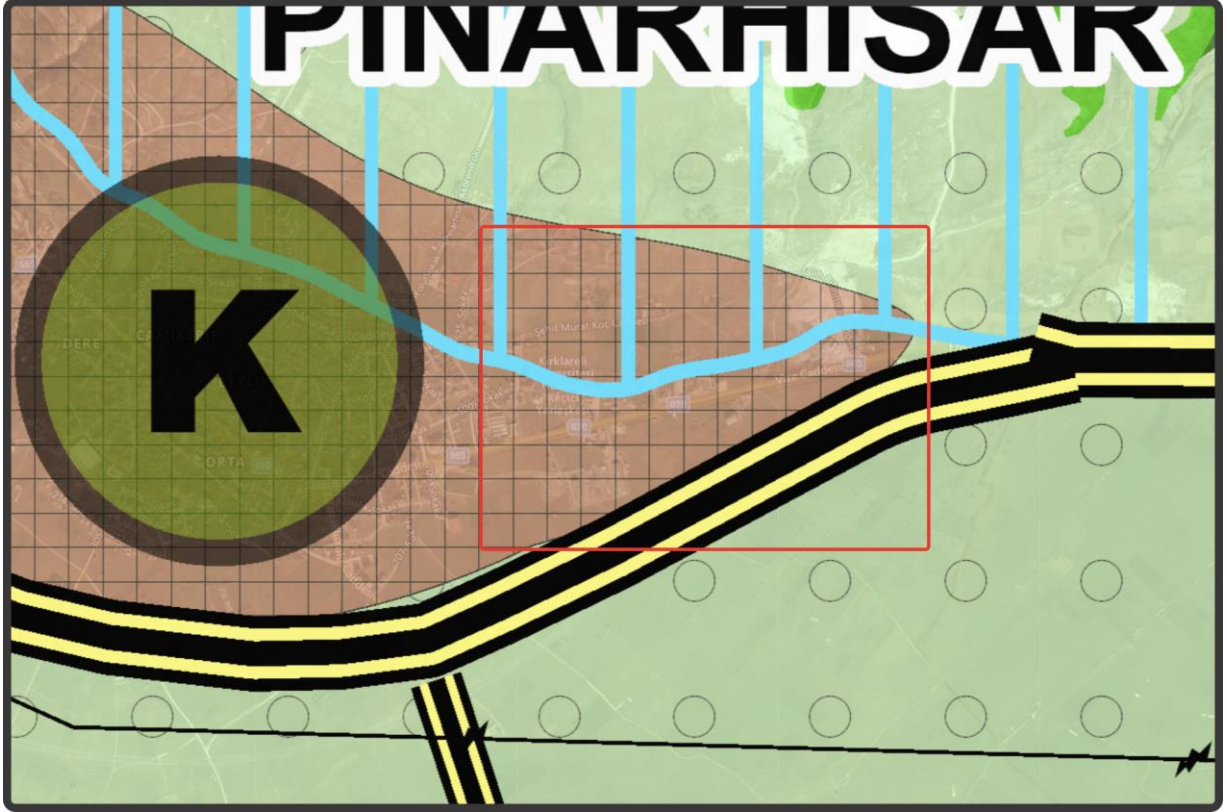


Şekil 5: Pınarhisar Depremsellik Haritası

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

24.08.2009 tasdik tarihli “1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı” incelendiğinde planlama alanının “Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı)” fonksiyonunda kaldığı görülmektedir. Planlama alanın bulunduğu bölge “Kırsal Merkez”dir.



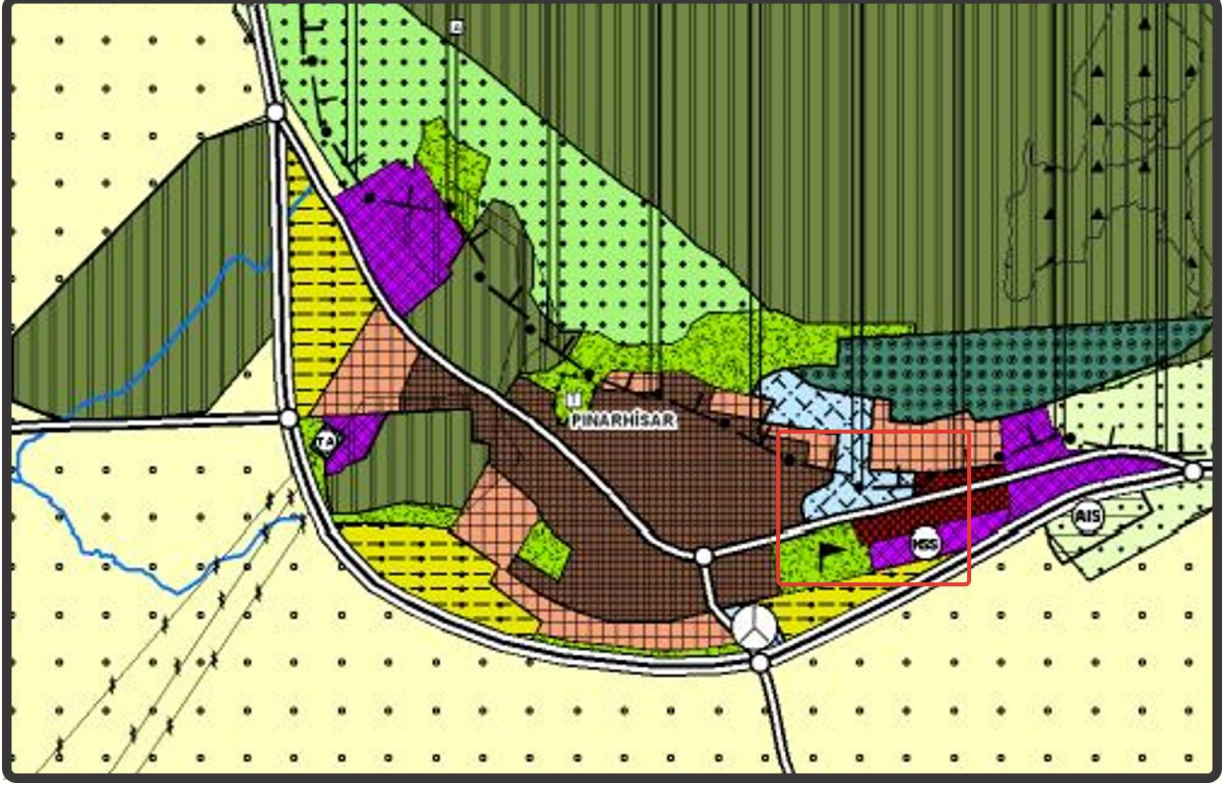
Şekil 6: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

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.

5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

07.03.2011 tasdik tarihli “1/25.000 Ölçekli Kırklareli İli Çevre Düzeni Planı” incelendiğinde planlama alanının “Konut Alanları”, “Ticaret Alanı”, “Sanayi Alanı” ve “Kamusal Alan” fonksiyonlarında kaldığı görülmektedir.



Şekil 7: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

6. MERİ PLAN KARARLARI

6.1. KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

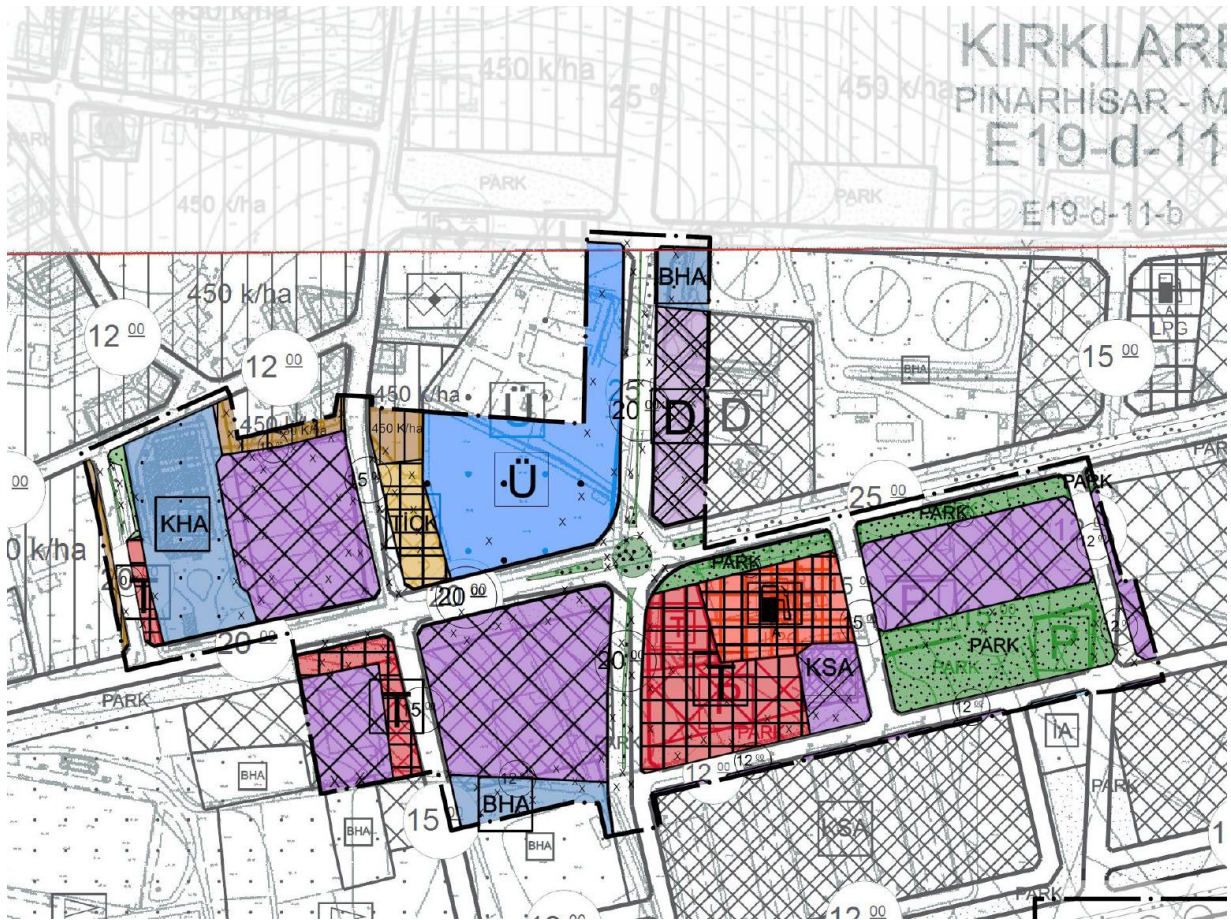
Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda söz konusu plan değişikliğine konu alan kısmen 450 ki/ha yapılaşma şartlarında "Konut Alanı", kısmen "Kamu Hizmet Alanı", kısmen "Sanayi Alanı", "Depolama Alanı" ve "Küçük Sanayi Alanı", kısmen "Ticaret Alanı" ve "Pazar Alanı", kısmen "Yüksek Öğretim Tesis Alanı", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Otopark Alanı", kısmen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", kısmen "Park Alanı" ve "Yol Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

yapılan düzenlemeler neticesinde konut alanlarında azalma gözlenmiştir. Plan değişikliği ile yeşil alan miktarında artışa gidilmiştir.

Fonksiyonların bulunduğu bölge ve mevcut kullanımlar doğrultusunda bölgenin kalkınması ve istihdam olanakların artması, yeşil alan kullanımının işlevlendirilmesi, ticaret, sanayi ve konut dengesinin ihtiyaçlar doğrultusunda sağlanması ve ulaşımın kararlarının sağlıklılaştırılması bu plan değişikliğinin temel hedefleri olarak belirlenmiştir. Güvenli ve yaşanabilir bir kent modeli hedefleri doğrultusunda mevcut alansal kullanımları yerinde analiz edilerek bu plan değişikliği son şeklini almıştır. Plan değişikliği ile konut kullanımları doğrultusunda yoğunluk azalmasına gidilmiştir.



8. PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, KIRKLARELİ İLİ PINARHISAR İLÇESİ, ORTA VE BEYLİK MAHALLESİNDE YER ALAN YAKLAŞIK 14 HEKTAR ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN KISMEN 450 Kİ/HA YAPILAŞMA ŞARLARINDA KONUT ALANI OLUP DİĞER KALAN ALANLAR TİCARET + KONUT ALANI, TİCARET ALANI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI, YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, RESMİ KURUM ALANI, DEPOLAMA ALANI, SANAYİ ALANI, KÜÇÜK SANAYİ ALANI, PARK VE YOL ALANIDIR. BU ALANLARDA, UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER VE YAPILAŞMA ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
3. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ÖNERİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.
4. AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR UYGULAMA AŞAMASINDA UYULACAKTIR.
5. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MERİ PLAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.