



KIRKLARELİ İLİ, PINARHISAR İLÇESİ
BEYLİK MAHALLESİ
YAKLAŞIK 74.5 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1	GEREKÇE VE AMAÇ.....	4
2	İL VE İLÇENİN GENEL KARAKTERİ	7
2.1	İLİN GENEL KARAKTERİ.....	7
2.1.1	Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma.....	7
2.1.2	Doğal Yapı.....	8
2.1.3	Sosyo-Demografik Yapı	12
2.1.4	Ekonomik Yapı.....	14
2.1.5	Ulaşım ve Erişilebilirlik.....	15
2.1.6	Karayolu Ulaşımı	15
2.1.7	Demiryolu Ulaşımı.....	16
2.1.8	Yerel Ulaşım	16
2.1.9	Hava Ulaşımı	17
2.1.10	Arazi Kullanımı.....	17
2.1.11	Afet Durumu ve Depremsellik	18
2.2	PLANLAMA ALANIN GENEL KARAKTERİ.....	21
2.2.1	Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma.....	21
2.2.2	Sosyo-Demografik Yapı	22
2.2.3	Ekonomik Yapı.....	23
2.2.4	Ulaşım ve Erişilebilirlik.....	24
2.2.5	Kentsel Gelişim ve Makroform.....	25
2.3	ARAZİ YAPISI VE TOPOGRAFYA	27
2.3.1	Arazi Kullanım Analiz Durumu	28
2.3.2	Eğim Analiz Durumu	29
2.3.3	Yükselti Analiz Durumu	29
2.3.4	Bakı Analiz Durumu	30
2.3.5	Eşik Analiz Durumu.....	31
2.3.6	Rüzgâr Hızı ve Yönü Analiz Durumu	32
2.3.7	Mülkiyet Analiz Durumu	33
2.4	AFETSELLİK VE ZEMİN YAPISI.....	34
2.4.1	Yerleşime Uygunluk Analizi	35
3	MER'İ PLAN KARARLARI.....	39
3.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	39
3.1.1	Bölge Planı.....	39
3.1.2	Çevre Düzeni Planı.....	40
3.2	ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	41
3.2.1	Nazım İmar Planı	41
3.2.2	Uygulama İmar Planı.....	42

4	İMAR PLANI ÇALIŞMASI	43
4.1	GENEL YAKLAŞIM.....	43
4.2	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	44
4.3	PLAN KARARLARI	47
4.3.1	Nüfus ve Yoğunluk Kararları.....	47
4.3.2	Arazi Kullanım Kararları.....	48
4.3.3	Plan Notları	52

Tablolar

Tablo 1: Planlama Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu	41
Tablo 2: Planlama Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu	42
Tablo 4: Planlama alanı için yapılan mevcut ve öneri planlara dayalı nüfus yoğunluğu kararları	47
Tablo 5: Planlama Alanına Yönelik 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planına Ait Arazi kullanım Tablosu	49
Tablo 6: Planlama Alanına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama Planı Revizyonu Donatı Alan Hesabı Tablosu.....	50

Şekiller

Şekil 1: Kırklareli'nin Yıllara Göre Nüfus Grafiği.....	22
Şekil 2: Beylik Mahallesi Demografik Yapısı	23

Haritalar

Harita 1:Kırklareli İli'nin Ülke sınırları İçerisindeki Konumu	7
Harita 2:Kırklareli İli'nin İdari Yapılanması	8
Harita 3: Trakya Bölgesi'nin Jeomorfoloji Yapısı	8
Harita 4. Kırklareli İli Yükselti ve Bakı Modeli	9
Harita 5. Marmara Bölgesi Jeolojik Yapısı	9
Harita 6. Kırklareli İli Akarsu Dağılımı ve Havza Sınırları	10
Harita 7. Kırklareli İli Orman Alanları	11
Harita 8:Kırklareli Karayolu Ulaşım Ağı	15
Harita 9:Kırklareli Demiryolu Ulaşım Ağı	16
Harita 10. Kırklareli Arazi Kullanımı	18
Harita 11. Kırklareli Depremsellik Durumu	19
Harita 12:Türkiye'nin Deprem Haritası ve Planlama Alanın Konumu	20
Harita 13: Planlama Alanın Konumu	21
Harita 14: Planlama Alanına Ait Ulaşım Haritası	24
Harita 15: Planlama Alanı ve Kent Makroformu İle Olan İlişkini Gösteren Harita	26
Harita 16: Planlama Alanı Topografik Yapısı	27
Harita 17: Planlama Alanına Yönelik Eş Yüksekli Eğrileri	27
Harita 18: Planlama Alanına Ait Arazi Kullanım Paftası (Kaynakça: https://basic.atlas.gov.tr/)	28
Harita 19: Planlama Alanı Kapsamında Mevcuta Yapılmış veya Yapılaşma Eğiliminde Olan Alanlar	28
Harita 20: Planlama Alanına Ait Eğim Analiz Haritası	29
Harita 21: Planlama Alanına Ait Yükselti Analiz Haritası	29
Harita 22: Planlama Alanına Ait Bakı Analiz Haritası	30
Harita 23: Planlama Alanına Yönelik Eşik Alanların Tespitine İlişkin Harita	31
Harita 24: Planlama Alanına Ait Rüzgar Yönü ve Hızı Analiz Çalışması	32
Harita 25: Planlama Alanın Mülkiyet Analiz Haritası	33
Harita 26: Türkiye Deprem Haritası Planlama Alanını Gösteren Harita	34
Harita 27: Çalışma Alanın Jeolojik Açından Yerleşime Uygunluğu (Meri Plan Raporu)	35
Harita 28. 2014-2023 Bölge Planı Mekansal Gelişme Şemaları	39
Harita 29. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı	40
Harita 30. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı	40
Harita 31. 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı	41
Harita 32 : 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Planlama Alanı	42
Harita 33 : Kurum Görüşleri	46
Harita 33: Planlama Alanına Yönelik Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	51

Fotoğraflar

Fotoğraf 1. İğneada Longoz Ormanları ve Göller	12
--	----

1 GEREKÇE VE AMAÇ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi'nin kuzeydoğusunda, Beylik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 74,5 hektar (744.970,55 m²) büyüklüğündedir. Bu bölgede yer alan sanayi kuruluşları, ilçenin ekonomik kalkınmasında önemli bir rol oynamaktadır. Sanayi sektörü, Pınarhisar ekonomisinde giderek artan bir öneme sahiptir.

Planlama Bölgesi, Pınarhisar İlçesi'nin ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla yeniden planlanmaya ihtiyaç duyan bir alan olarak öne çıkmaktadır. Mevcut dokunun korunarak, bölgenin gelişen ihtiyaçlarına yanıt verebilecek nitelikte yeni bir kentsel gelişme alanının oluşturulması, Pınarhisar ilçesinin sürdürülebilir kalkınması açısından büyük önem taşımaktadır. Aynı zamanda bu bölge Kırklareli'nin büyüme ve gelişme ihtiyaçlarını karşılayacak potansiyele sahip olup, bu planlama süreciyle kentin sosyo-ekonomik ihtiyaçlarına cevap verilmesi amaçlanmaktadır.

Bu plan çalışmasının temel amacı, bölgenin önemli gereksinimlerini karşılayacak alanlar oluşturarak, sağlıklı ve düzenli yaşam alanları çerçevesinde sürdürülebilir ulaşım olanaklarını geliştirmek ve daha yaşanabilir mekânlar tasarlamaktır. Bölgenin büyüyen nüfusu ve gelişen kent yapısı göz önünde bulundurularak, bu çalışma, aynı zamanda toplumsal refahı artırmayı ve çevresel sürdürülebilirliği desteklemeyi hedeflemektedir. Ayrıca, bölgede büyük bir ihtiyaç olan sanayi kuruluşlarının daha düzenli ve verimli hizmet verebilmesi için imar planında yeni alanlar geliştirilecek, bu sayede hem bölge ekonomisine güçlü bir katkı sağlanacak hem de sanayi alanlarının daha modern ve yaşanabilir mekânlar haline getirilmesi mümkün olacaktır. Bu sanayi alanlarının kent dışında konumlandırılması, şehir merkezinin rahatlamasını sağlarken, çevresel etkilerin de minimize edilmesine katkıda bulunacaktır. Bunun yanı sıra, ilçe genelinde konut, sağlık, eğitim, park ve spor alanları gibi sosyal ihtiyaçları karşılayacak, yaşam kalitesini önemli ölçüde artıracak yeni kentsel gelişme alanlarının hayata geçirilmesi de bu planın en önemli hedefleri arasındadır. Bu yaklaşım hem mevcut yerleşim alanlarının korunmasını hem de gelecekteki kentsel büyüme için dengeli bir zemin oluşturulmasını sağlayacaktır.

Bu plan revizyonu ile;

- Donatı alanlarının hayata geçirebilmesinin önünü açacak şekilde imar uygulamalarını mümkün kılan plan kararlarının üretilmesi,
- Meri imar planlarının aksayan ve/veya hayata geçirilemeyen yönlerinin giderilmesi,
- Araç ve yaya trafiğinin verimli olarak tasarlanması,
- Kentsel mekân kalitesinin artırılması, kullanıcıların sorunlarına çözümler üretilmesi,
- Kentsel mekânın koruma-kullanma dengesi sağlanarak canlandırılması,

- Yeniden düzenlenen sanayi ve küçük sanayi alanlar ile yatırımları mümkün kılarak nüfusun bölgeye çekilmesi ve sürdürülebilir büyümenin sağlanması,
- Donatı alanlarının yürüme mesafelerine dikkat edilerek iyileştirilmesi,
- Yapılaşma koşullarının mevcut mülkiyet ve yapılaşma durumuna göre düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Bu imar planı çalışması, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 56. maddesinde yer alan 'Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir.' hükmüne dayanarak, kentsel gelişme kapsamında daha yaşanabilir, sağlıklı ve toplumsal ihtiyaçlara cevap veren alanlar oluşturmayı amaçlamaktadır. Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 1. maddesi, "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların, plan, fen, sağlık, çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak" amacını taşımaktadır. Bu kapsamda, bölgenin doğal yapısını koruyarak, halkın sağlıklı bir çevrede yaşamasını temin etmek ve ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak amacıyla bu planlama süreci yürütülmektedir.

İmar planları, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında, ülke ve bölge koşulları dikkate alınarak, ekonomik, sosyal ve kültürel gelişmelerin gerektirdiği planlama esaslarına göre hazırlanır. Bu doğrultuda, Pınarhisar'ın kuzeydoğusunda yeni bir kentsel gelişme alanı oluşturulmasına yönelik olarak hazırlanan bu imar planı, bölgenin kalkınma hedefleriyle uyumlu olup, yerel halkın ve kentin büyüme ihtiyaçlarına yanıt vermeyi amaçlamaktadır.

Kırklareli İli Pınarhisar İlçesi'nin kuzeydoğusunda gecekondulaşma eğilimleri gözlemlenmektedir. Bu durum, bölgede imar planına aykırı yapılaşmalara ve çarpık kentleşmeye yol açmaktadır. Olumsuz gelişmelerin önüne geçmek ve kentin sağlıklı bir şekilde büyümesini sağlamak amacıyla, bölgenin düzenli ve planlı bir şekilde gelişmesi için bu plan çalışmasına ihtiyaç duyulmuştur. Kentin doğal gelişim yönü göz önünde bulundurularak, mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlar doğrultusunda düzenlenen bu plan, gecekondulaşmanın önüne geçmeyi, yaşam kalitesini artırmayı ve çevresel ile sosyal dengeyi korumayı hedeflemektedir.

Bu plan çalışması, Türkiye Cumhuriyeti'nin ilgili mevzuatlarına ve düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Bu bağlamda, aşağıdaki yasal dayanaklar dikkate alınmıştır:

İmar Kanunu (3194 Sayılı Kanun); Planlama süreci, İmar Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca, yerel yönetimlerin ve ilgili idarelerin, imar planlarını hazırlama ve uygulama yetkileri çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Kanunun amacı doğrultusunda, bölgenin planlı gelişimi sağlanarak, imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın önüne geçilmesi ve bölgenin kentsel gelişiminin tamamlanması hedeflenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesi uyarınca, planlama sürecinde, mevcut yerleşim alanlarının korunması ve gelecekteki ihtiyaçların karşılanması için düzenli ve planlı bir gelişim alanı oluşturulmuştur. Yönetmelikte belirtilen esaslara göre, bölgenin doğal gelişim yönü ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, sürdürülebilir bir kentsel gelişim planı hazırlanmıştır.

Yine bu Yönetmelik kapsamında konut, sağlık, eğitim, park ve spor alanları gibi sosyal ihtiyaçları karşılayacak düzenlemeler yapılarak, yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmiştir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 Sayılı Kanun); Bu plan, Gecekondu Önleme ve Kentsel Dönüşüm kapsamında bu kanunun çerçevesinde, gecekondulaşmanın önlenmesi ve kentsel dönüşümün desteklenmesi amacı da taşımaktadır. Kanunun öngördüğü düzenlemeler doğrultusunda, gecekondulaşmanın önüne geçilerek, sağlıklı ve düzenli yaşam alanları oluşturulması hedeflenmiştir.

Çevre Kanunu (2872 Sayılı Kanun); Planlama sürecinde, Çevre Kanunu'nun 9. maddesi kapsamında çevresel sürdürülebilirlik ve çevre koruma prensipleri dikkate alınmıştır. Bu bağlamda, çevresel etkilerin minimize edilmesi, yeşil alanların oluşturulması ve sanayi kuruluşların şehrin dışına alınması sağlanarak, ekolojik dengenin korunmasına özen gösterilmiştir. Bu yasal dayanaklar çerçevesinde, Pınarhisar İlçesi'nin kuzeydoğusunda gerçekleştirilen bu plan çalışması, bölgenin sürdürülebilir kalkınmasını desteklemek, gecekondulaşmayı önlemek ve çevresel ile sosyal dengeleri korumak amacıyla titizlikle hazırlanmıştır.

Bu planlama çalışmasıyla, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi'nin ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan gelişmesine katkı sağlanacak, aynı zamanda bölgenin kentsel altyapısı güçlendirilerek, sürdürülebilir ve yaşanabilir bir kent dokusu oluşturulacaktır. Planın tüm süreçlerinde, yasal düzenlemelere ve planlama ilkelerine tam uyum gözetilecektir.

2 İL VE İLÇENİN GENEL KARAKTERİ

2.1 İLİN GENEL KARAKTERİ

2.1.1 Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma

6650 km² yüzölçümüne sahip Kırklareli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin Trakya kesiminde Yıldız (Istranca) Dağları ve Ergene Ovası bölümleri üzerinde yer almaktadır. Dünyadaki konumu itibarıyla 41° 13' 34" ve 42° 05' 03" kuzey enlemleri ile 26° 54' 14" ve 28° 06' 15" doğu boylamları arasında yer almaktadır. Kuzeyinde Bulgaristan, kuzeydoğusunda Karadeniz, güney ile güney doğusunda Tekirdağ ve batısında Edirne ile çevrilidir. Bulgaristan'a 180 kilometre kara sınırı, Karadeniz'e 60 kilometre deniz kıyısı bulunmaktadır (Bkz. Harita 1).



Harita 1:Kırklareli İli'nin Ülke sınırları İçerisindeki Konumu

Kırklareli bir yandan Trakya'nın verimli ovalarının önemli bir kısmını oluşturan bereketli tarım topraklarını, diğer yandan zengin bir orman varlığına sahip olan Yıldız Dağları'nın çok büyük bir bölümünü sınırları içinde bulundurmaktadır. Ayrıca çoğu kumsal olmak üzere 60 kilometre kıyı şeridine sahip olma özelliğiyle önemli bir turizm potansiyeline sahip bir yerleşim yeridir.

Kırklareli 1924 yılında İl olmuştur. Babaeski, Demirköy, Kofçaz, Lüleburgaz, Pehlivan köyü, Pınarhisar ve Vize olmak üzere Merkez dahil sekiz ilçesi, 21 belediyesi ve 179 köyü bulunmaktadır (Bkz. Harita 2).

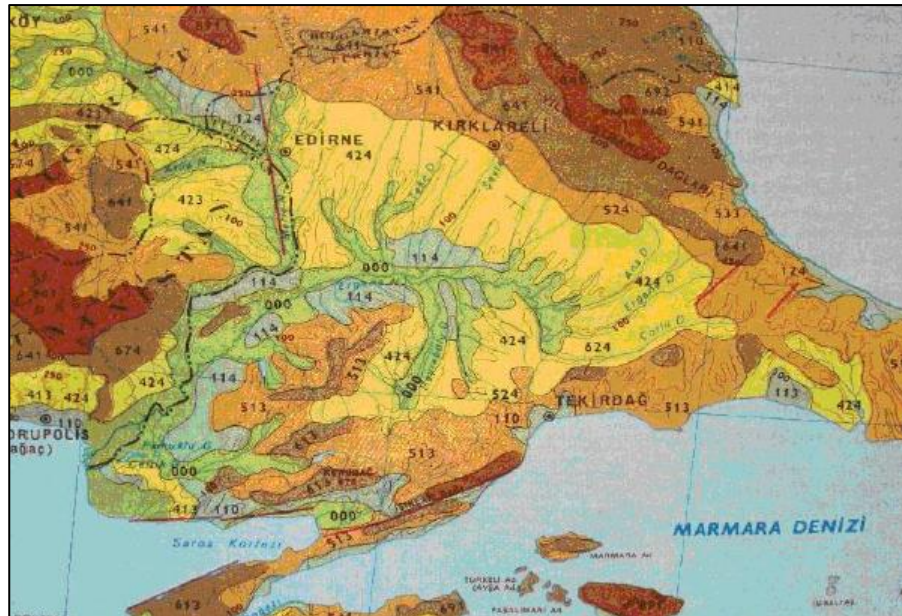


Harita 2:Kırklareli İli'nin İdari Yapılanması

2.1.2 Doğal Yapı

2.1.2.1 Jeomorfolojik Yapı

Kırklareli büyük ölçüde dağlık ve platoluk bir arazi görünümündedir. İl coğrafyasının %48'ini dağlar oluşturmaktadır. Bölgenin en önemli yükseltisi ise kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanan Istranca Dağları'dır. Karadeniz'e paralel uzanan bu dağlar, Bulgaristan sınırından başlamakta ve Durusu (Terkos) Gölü'ne kadar alçalarak uzanmaktadır. Bu dağların en yüksek noktası Pınarhisar ile Demirköy ilçeleri arasında yer alan Mahya Tepesi'dir (1031 m). Yıldız Dağları'nın diğer önemli yükseltileri, Karamanbayırı Tepe (986 m.), Boyunduruk Tepe (958 m), Fatmakaya Tepesi (901 m), Paraşüt Tepe (877 m), Sivri Tepe (851 m) ve Kale Tepe (846 m)'dir (Bkz. Harita 3).



Harita 3: Trakya Bölgesi'nin Jeomorfoloji Yapısı



Fotoğraf 1. İğneada Longoz Ormanları ve Göller

2.1.3 Sosyo-Demografik Yapı

2.1.3.1 Nüfus Yapısı ve Büyüme

Kırklareli Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı resmi web sitesi verilerine göre; Kırklareli'nin nüfusu 2023 yılı itibarıyla 377.156 kişidir. Bu nüfusun 190.769'u erkek (%50,58) ve 186.387'si kadın (%49,42) bireylerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıllardaki nüfus verileri ise şu şekildedir:

- 2022 yılı nüfusu: 369.347 kişi
- 2017 yılı nüfusu: 356.050 kişi
- 2012 yılı nüfusu: 341.218 kişi

Yaş gruplarına göre nüfus dağılımı:

- 0-19 yaş: 78.514 kişi
- 20-39 yaş: 105.288 kişi
- 40-60 yaş: 108.691 kişi
- 60 yaş ve üstü: 84.663 kişi

Kırklareli'nin toplam nüfusunun %10,24' ü 0-14 yaş aralığında yani çocuk, %75,16'sı 15-64 yaş aralığında yani genç ve yetişkin (çalışabilir nüfus), %14,60'ı ise 65 yaş üstü yaşlılardan oluşmaktadır.

Kırklareli İli nüfusu cinsiyet ayrımı açısından; merkez ilçe dahil bütün ilçelerde erkek nüfusu, kadın nüfusundan daha fazladır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Edirne Bölge Müdürlüğü'nden yapılan açıklamaya göre, 2023 yılında Kırklareli'nde ikamet eden nüfus, bir önceki yıla göre 7.809 kişi artmıştır. Kırklareli'nin yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 20,9 olarak kaydedilmiş ve bu oran ile 81 il arasında nüfus artış hızı bakımından 20. sırada yer almıştır.

Kırklareli nüfusunun ilçelere göre dağılımı şu şekildedir:

- Kent merkezi: 112.323 kişi
- Lüleburgaz: 155.670 kişi
- Babaeski: 46.595 kişi
- Demirköy: 9.656 kişi
- Kofçaz: 2.308 kişi
- Pehlivanköy: 3.400 kişi
- Pınarhisar: 17.738 kişi
- Vize: 29.466 kişi

2.1.3.2 Göç Hareketleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) uluslararası göç istatistikleri verilerine göre yurtdışından Kırklareli'ne göç edenlerin sayısı 2021 yılında bir önceki yıla göre %85 artarken; Kırklareli'nden göç edenlerin sayısı 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,8 azalmıştır.

İller arası göç eden nüfusun dağılımına bakıldığında ise Kırklareli, 17 bin 846 kişi ile en çok göç alan iller arasında 47.sırada yer alırken; 13 bin 855 kişi ile en çok göç veren iller arasında 60.sırada yer almıştır. Kırklareli'de net göç 3 bin 991 kişi, net göç hızı ise %11 olmuştur.

TÜİK'in Kırklareli'ndeki göç hareketliliği verileri incelendiğinde, en önemli göç alma nedeni 4.668 kişi ile eğitim olmuştur. Eğitimi sırasıyla hane/aile fertlerinden birine bağımlı göç, daha iyi konut ve yaşam koşulları, tayin/iş değişikliği 1.747 kişi, işe başlamak/iş bulmak 1.721 kişi, medeni durum değişikliği/ailevi nedenler 969 kişi, ev alınması 919 kişi, aile yanına/memlekete geri dönme 476 kişi, sağlık 176 kişi ve emeklilik 113 kişi nedenleri izlemiştir. En önemli göç verme nedeni ise 3.065 kişi ile eğitim olmuştur. Eğitimi sırasıyla hane/aile fertlerinden birine bağımlı göç 2.948 kişi, daha iyi konut ve yaşam koşulları 1.972 kişi, tayin/iş değişikliği 1.572 kişi, işe başlamak/iş bulmak 1.315 kişi, medeni durum değişikliği/ailevi nedenler 661 kişi, ev alınması 420 kişi, aile yanına/memlekete geri dönme 204 kişi, sağlık 90 kişi ve emeklilik 74 kişi nedenleri izlemiştir.

2.1.4 Ekonomik Yapı

Topraklarının %40'ı işlenen tarım arazilerinden oluşan Kırklareli'nin ekonomisi öteden beri tarıma dayalıdır. İlin İstanbul'a yakınlığı ve İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ulaşım hattında yer alışı pazara yönelik tarımsal üretimin erken bir dönemde başlamasını sağlamıştır, buna karşılık 20. yüzyıl başındaki savaşlar ve nüfus hareketleri tarımsal gelişimi sınırlamıştır.

Trakya'nın tam ortasında yer alan Kırklareli, hızlı sanayileşme atılımında Tekirdağ'ın, turizm potansiyelinde ise Edirne'nin gerisinde kalmaktadır. İstanbul'dan taşınan sanayi için Tekirdağ ilk durak işlevi görürken, coğrafi avantajı ve özellikle Lüleburgaz'ın ulaştırma olanakları açısından cazibesi, Kırklareli'yi de sanayi yatırımları için bir merkez haline getirmiştir.

Kırklareli'de ekonomik yapı ilçeler arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Lüleburgaz/Büyükkarıştıran hattında sanayi ön plana çıkarırken diğer ilçelerde tarım ağırlık kazanmaktadır.

TÜİK 2020 yılı verilerine göre Kırklareli'de 2020 yılı içinde 152.144 bin \$'lık ithalat ve 179.559 bin \$'lık ihracat gerçekleştirilmiştir. Türkiye ihracatı içindeki payı onbinde 10,59 iken; ithalat içindeki payı ise onbinde 6,93'tür. Kişi başına ihracat bakımından 81 il içerisinde 45., ithalat bakımından 29. sırada bulunmaktadır.

Kırklareli'de toplam 790 sanayi tesisi, 1'i özel 4 organize sanayi bölgesi, 6 küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Kırklareli'de sanayi daha çok D-100 karayolu etrafında ve özellikle Lüleburgaz'da yoğunlaşmış olup; cam, gıda, tekstil, ilaç, metal ve taş toprak sanayi üretimi alanında önemli tesisler bulunmaktadır. Kırklareli gelişmişlik sıralamasında 81 il içerisinde imalat sanayinde 14. sırada bulunmaktadır.

İl'in kuzeyinde yer alan Pınarhisar, Vize ve Kırklareli merkezini birbirine bağlayan D20 karayolu üzerinde ise madencilik sektörü firmaları faaliyet göstermektedir.

Kırklareli, sanayi imalatının yanı sıra, yağlı tohumlar başta olmak üzere, bölge tarımsal üretim ve hayvancılık alanında da büyük bir üretici olup; İl'de süt ürünleri, bitkisel yağ tesisleri, et işleme tesisleri ve un imalatını içeren tarıma dayalı sanayi de gelişmiştir.

2019 yılı itibarıyla Kırklareli'de toplam tarım alanı 2.301.101 dekar olup, Çiftçi Kayıt Sistemi'ne kayıtlı çiftçi sayısı 16.581 kişi ve kayıtlı arazi varlığı 1.936.661 dekar olarak belirlenmiştir.

Kırklareli, turizm işletme ve belediye belgeli konaklama tesisi yatak sayısı (3.358) bakımından 81 il içerisinde 42.sırada bulunmaktadır. Türkiye içindeki payı onbinde 24'tür. Toplam geceleme içindeki binde 3 pay ile de 36.sıradadır.

2.1.9 Hava Ulaşımı

Kırklareli'nde doğrudan bir havaalanı bulunmamakla birlikte, en yakın havaalanı olan İstanbul Havalimanı ve Tekirdağ Çorlu Havalimanı üzerinden hava ulaşımı sağlanmaktadır. Bu havaalanlarına karayolu ile ulaşım oldukça rahattır.

Sonuç olarak; Kırklareli'nin ulaşım ağı, ilin hem ekonomik hem de sosyal gelişimini destekleyecek şekilde yapılandırılmıştır. Karayolu ve demiryolu ağları, Kırklareli'ni Türkiye'nin diğer bölgelerine ve Avrupa'ya bağlayan önemli arterlerdir. Yerel ulaşım ağları ise vatandaşların günlük yaşamlarını kolaylaştıracak şekilde organize edilmiştir. Bu altyapı, Kırklareli'nin gelecekteki büyüme ve gelişim potansiyelini desteklemektedir.

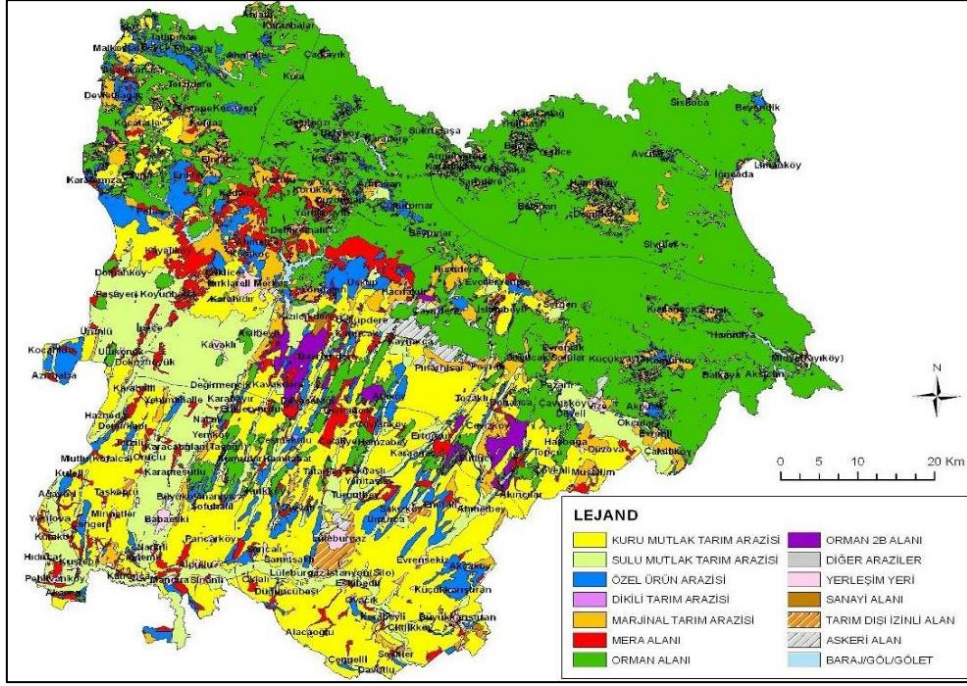
2.1.10 Arazi Kullanımı

Kırklareli İli arazi varlığı yaklaşık 634.669 ha'dır. İl'in özellikle orta ve güney kesimlerinde yoğunlaşan kuru mutlak tarım arazileri ise, yaklaşık 141.499 ha büyüklüğündedir ve İl arazi varlığının %22,37'sini oluşturmaktadır. Sulu mutlak tarım arazileri yaklaşık 73.019 ha büyüklüğündedir ve doğal su kaynaklarından yararlanılmasına bağlı olarak, Ergene Nehri ve yan dereleri boyunca yer alan alüvyual araziler üzerinde yoğunlaşmaktadır.

İl arazi kullanımı içerisinde oldukça düşük bir paya sahip olan dikili tarım arazilerinin toplam büyüklüğü ise 465 ha'dır. Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından uygun görüldüğü takdirde tarım dışı kullanımlar için elverişli olan marjinal tarım arazileri, İl yüzölçümünün yaklaşık %7,29'luk bir bölümünü oluşturmaktadır ve yaklaşık 46.236 ha büyüklüğündedir. Marjinal tarım arazileri İl'in orta ve kuzeybatı kesimlerinde yoğunlaşmaktadır ve orman bitki örtüsüyle iç içe girmiş durumdadır.

Hayvancılık açısından önem taşıyan mera alanları 29.884 ha yüzölçüm ve %4,71'lik bir oranla İl'in genelinde dağınık olarak bulunmaktadır (Bkz. Harita 10).

KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, BEYLİK MAHALLESİ
YAKLAŞIK 74.5 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 10. Kırklareli Arazi Kullanımı

2.1.11 Afet Durumu ve Depremsellik

Kırklareli afetsellik yönünden incelendiğinde; ildeki en yaygın afet türünün sel olduğu görülmektedir. 1956 yılında taşkın afeti sebebiyle İnce Beldesi Merkezinde bulunan alan, 1968 yılında taşkın afeti sebebiyle Kavaklı Beldesi merkezinde bulunan alan, 1980 yılında Heyelan afeti sebebiyle Dolhan Köy merkezinde bulunan alan, 1994 yılında yaşanan heyelanlar neticesinde İnce Belde merkezinde bulunan alanlar, 1997-98 yıllarında yaşanan heyelan neticesinde Alpullu Belde merkezinde bulunan alan ile 1998 yılında meydana gelen sel afeti nedeniyle Alpullu Belediyesi merkezinde bulunan alan olmak üzere İl genelinde afetler sebebiyle alınmış 6 adet afete maruz bölge bulunmaktadır.

Bununla birlikte, son yıllarda Devlet Su İşleri ve İl Özel İdare'nin yaptığı çalışmalar (dere yataklarında iyileştirme çalışmaları, önleme barajları-göletleri yapımı, köprü ve menfezlerin yenilenmesi çalışmaları vs.) neticesinde su baskını ve sel afetlerinde azalma eğilimi gözlemlenmektedir.

Marmara Denizi'nde ve karada yapılan jeolojik, jeomorfolojik, jeofizik ve sismolojik araştırmalar, Trakya sınırları ve Kırklareli İli içerisindeki noktaları etkileyecek deprem kaynak zonunun esas olarak Kuzey Marmara 'da yer alan ve Saros Körfezi 'ne uzanan Kuzey Anadolu Fayının Marmara Denizi içerisindeki devamı üzerinde olacağına dair genel bir bilimsel kanaat oluşturmuştur.

2.2 PLANLAMA ALANIN GENEL KARAKTERİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi'nin kuzeydoğusunda yer alan ve yaklaşık 74,5 hektar (744.970,55 m²) büyüklüğündeki alanda konumlanmıştır. Planlama alanını ve çevresi dikkate alınarak bulunduğu alanın coğrafi, idari, sosyo demografik yapısı, ekonomik ve ulaşım yapısı bu bölümde değerlendirilmiştir.

2.2.1 Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma

Planlama alanı, Türkiye'nin Trakya Bölgesi'nde yer alan Kırklareli İl'inin Pınarhisar İlçesi'nin kuzeydoğusunda bulunan Beylik mahallesinde yer almaktadır. Pınarhisar şehir merkezinin kuzeydoğusunda konumlanan bu alan, şehrin idari yapısında önemli bir rol oynamaktadır. Coğrafi olarak, Pınarhisar kentsel alanının devamı niteliğindedir.

Planlama alanı, Pınarhisar ilçe merkezine bağlı olup, şehir planlaması ve yerel yönetim politikaları doğrultusunda gelişim göstermektedir (Bkz. Harita 13).

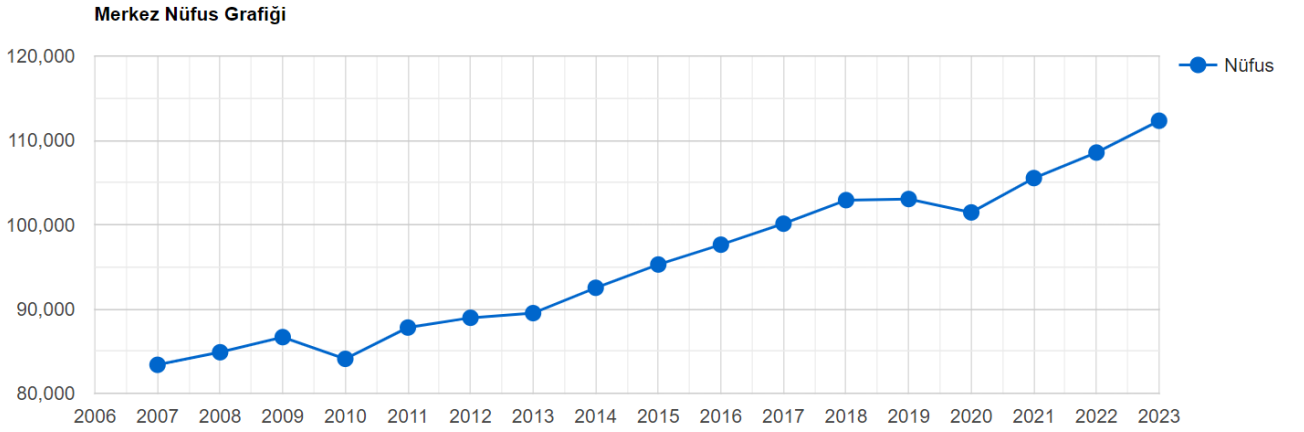


Harita 13: Planlama Alanının Konumu

Planlama alanının idari yapısı Pınarhisar Belediyesi ve ilgili diğer kamu kurumları tarafından yönetilir. Planlama alanı, şehrin etki alanını kapsamında bir yapıya sahiptir ve Pınarhisar ilçesinin genel kentsel dokusunun bir parçası olarak gelişimini sürdürmektedir

2.2.2 Sosyo-Demografik Yapı

Kırklareli nüfusu 2023 yılına göre 377.156'dır. Bu nüfus, 190.769 erkek ve 186.387 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise:50,58 erkek, 49,42 kadındır. 2022 yılı nüfusu 369.347 kişi, 2017 yılı nüfusu 356.050 kişi, 2012 yılı nüfusu 341.218 kişi. 0-19 yaş arası 78.514 kişi, 20-39 yaş arası 105.288 kişi, 40-60 yaş arası 108.691 kişi ve 60 yaş üstü 84.663 kişi yaşamaktadır.



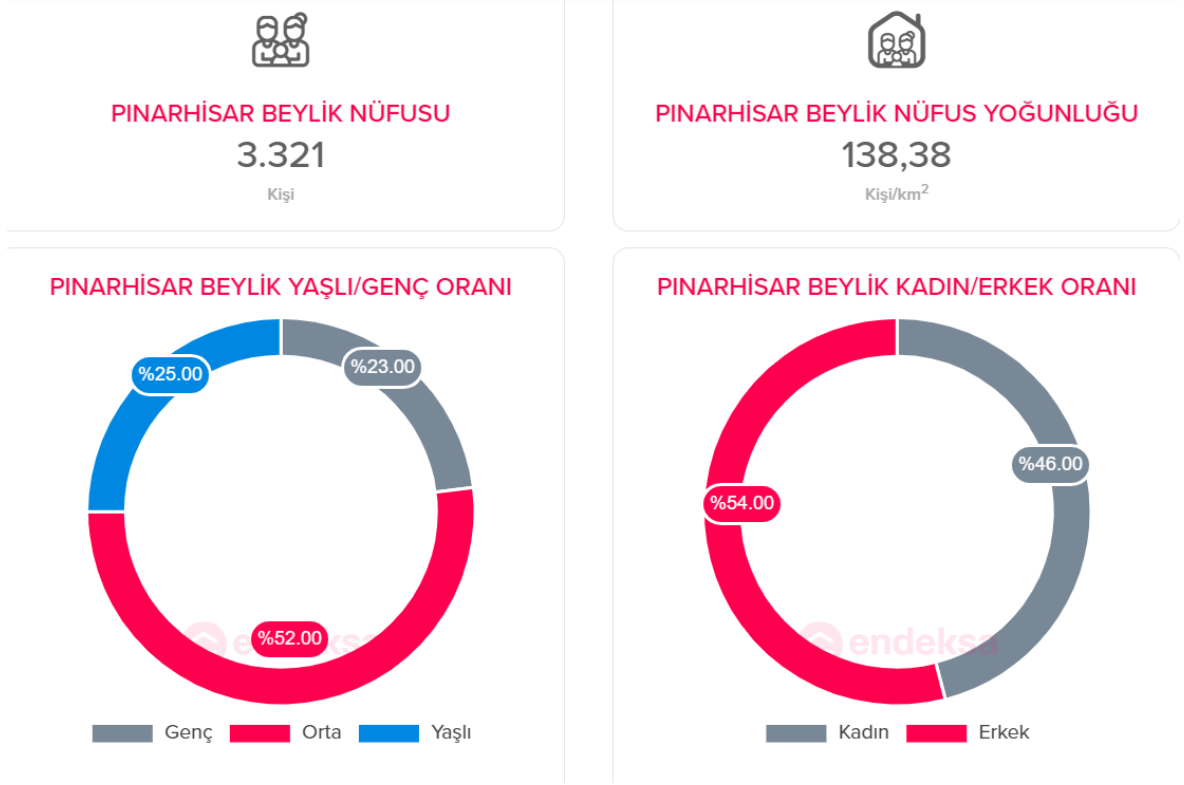
Şekil 1: Kırklareli'nin Yıllara Göre Nüfus Grafiği

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Edirne Bölge Müdürlüğünden yapılan açıklamaya göre, 2023 yılında Kırklareli'nde ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 7 bin 809 kişi arttı. İlde erkek nüfusun oranı 377 bin 156 kişi arasında yüzde 50,58'sine, kadın nüfus oranı ise yüzde 49,42'üne tekabül ediyor. Kırklareli'nin yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 20,9 olarak kaydedilirken, nüfus artış hızı sıralamasına göre 81 il arasından 20. sırada yer aldı.

Planlama alanı, Kırklareli İli Pınarhisar İlçesi'nin Beylik Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, mahalle sosyo-demografik yapısıyla dikkat çeken bir yerleşim birimidir. Mahalle, çeşitli demografik özelliklere sahip bir nüfusa ev sahipliği yaparken, şehir merkezine olan yakınlığıyla da stratejik bir öneme sahiptir. Sosyo-demografik yapısı incelendiğinde, planlama alanının yerleşik bir nüfus eğiliminde olduğu ve şehrin gelişim yönüyle paralel olarak talep gören önemli bir bölge olduğu görülmektedir.

Endeksa.com verilerine göre, Beylik Mahallesi'nin nüfusu 3.321 kişiden oluşmakta olup, bu nüfusun %46'sı kadın, %54'ü ise erkeklerden oluşmaktadır. Eğitim durumu incelendiğinde, mahalle nüfusunun %14'ünün üniversite mezunu, %79'unun lise, ortaokul ve ilkokul mezunu, %8'inin ise diğer kategorilerde yer aldığı tespit edilmiştir.

Beylik Mahallesi, sahip olduğu demografik çeşitlilik ve nüfus yapısıyla, Pınarhisar İlçesi'nin gelecekteki gelişim planlarında önemli bir role sahiptir. Mahallenin mevcut eğitim düzeyi ve nüfus yapısı, bölgedeki konut ve eğitim yatırımları için de önemli fırsatlar sunmaktadır. Şehir merkezine olan yakınlığı, mahalleyi hem konut hem de ticari alanlar açısından cazip bir hale getirmektedir.



Şekil 2: Beylik Mahallesi Demografik Yapısı

2.2.3 Ekonomik Yapı

Pınarhisar İlçesi, Kırklareli İli'nin ekonomik olarak gelişmekte olan bölgelerinden biridir. İlçenin ekonomik yapısı tarım, hayvancılık, sanayi ve hizmet sektörleri üzerine inşa edilmiştir. Tarım, ilçenin temel geçim kaynaklarından biri olup, özellikle ayçiçeği, buğday ve mısır gibi ürünler yaygın olarak yetiştirilmektedir. Bunun yanında, hayvancılık, küçük ölçekli aile işletmeleri aracılığıyla sürdürülmekte ve yerel ekonomiye katkı sağlamaktadır.

Sanayi sektörü, Pınarhisar ekonomisinde giderek artan bir öneme sahiptir. Özellikle planlama bölgesinde yer alan sanayi kuruluşları, ilçenin ekonomik kalkınmasında önemli rol oynamaktadır. Bu sanayi tesisleri, inşaat malzemeleri ve taş ocakları gibi sektörlerde faaliyet göstermektedir. Son yıllarda, ilçede sanayi alanlarının gelişmesine yönelik yatırımlar artmış, bu da yerel istihdam olanaklarını genişletmiştir.

Hizmet sektörü ise ilçenin diğer bir önemli ekonomik ayağını oluşturmaktadır. İlçede ticaret ve küçük ölçekli işletmeler, yerel halkın ihtiyaçlarını karşılamada önemli rol oynamaktadır. Pınarhisar'ın Kırklareli merkeze olan yakınlığı, ilçenin ekonomik faaliyetlerinin çeşitlenmesine olanak sağlamaktadır.

Genel olarak, Pınarhisar İlçesi'nin ekonomik yapısı, tarım ve sanayi sektörlerinin dengeli bir şekilde gelişmesi üzerine kuruludur. Gelecek dönemlerde, tarım ve sanayi sektörlerindeki yatırımların artması ve ulaşım altyapısının geliştirilmesiyle birlikte, ilçenin ekonomik yapısının daha da güçlenmesi beklenmektedir.

2.2.4 Ulaşım ve Erişilebilirlik

Planlama alanı, Pınarhisar ilçesinin doğusunda yer almakta ve önemli karayollarına yakın bir konumda bulunmaktadır. D565/D020 karayolu, bölgeye erişim sağlayan en önemli ulaşım arteridir. Ayrıca, yerel düzeyde *Salih Bilinmez Caddesi* ve *Lüleburgaz Caddesi* gibi yollar aracılığıyla Pınarhisar içi ve çevre mahallelere erişim kolaylıkla sağlanmaktadır. Topografik yapı ve mevcut doğal engeller de ulaşım planlamasında göz önünde bulundurulmalıdır.



Harita 14: Planlama Alanına Ait Ulaşım Haritası

- **Karayolu Erişimi;**

- ✓ Planlama alanı, D565/D020 karayolunun hemen kuzeyinde yer almaktadır. Bu ana yol, bölgesel ve ulusal düzeyde önemli bir taşıma rotasıdır ve Pınarhisar ilçesi üzerinden geçmektedir.
- ✓ D565/D020 yolu, Pınarhisar'ı Kırklareli merkezine ve güneydeki Lüleburgaz'a bağlar. Yolun bölgedeki ana ulaşım arterlerinden biri olması, alanın karayolu ile iyi bir şekilde bağlantılı olmasını sağlar.

- **Yerel Yollar ve Sokaklar;**

- ✓ Planlama alanı, kuzeyde *Salih Bilinmez Caddesi* boyunca uzanmaktadır. Bu cadde, alanın yerel düzeydeki bağlantısını sağlayan önemli bir yoldur ve Pınarhisar ilçesi içindeki diğer mahallelerle bağlantı kurar.
- ✓ Ayrıca, batı yönünde *Lüleburgaz Caddesi* ile bağlantılıdır. Lüleburgaz Caddesi, ilçe içindeki ulaşımı sağlayan önemli bir yol ağıdır.

- **Çevresel Ulaşım Ağları;**

- ✓ Alanın çevresinde bazı tarla yolları ve yerel yollar bulunmaktadır. Bu yollar, tarım alanlarına erişim sağlamakta ve yerel ekonomik faaliyetleri desteklemektedir.
- ✓ Pınarhisar ilçesinde, çevreyolu çalışmalarının tamamlanmasıyla ilçe trafiği rahatlamış ve bölgeye ticari hareketlilik kazandırılmıştır.

2.2.5 Kentsel Gelişim ve Makroform

Planlama alanı, Kırklareli ili, Pınarhisar ilçesi, Beylik Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Harita incelemesine göre, bu alan mevcut yerleşim alanlarının kuzeydoğusunda, daha az yapılaşmış ve gelişime açık bir bölgede konumlanmaktadır.

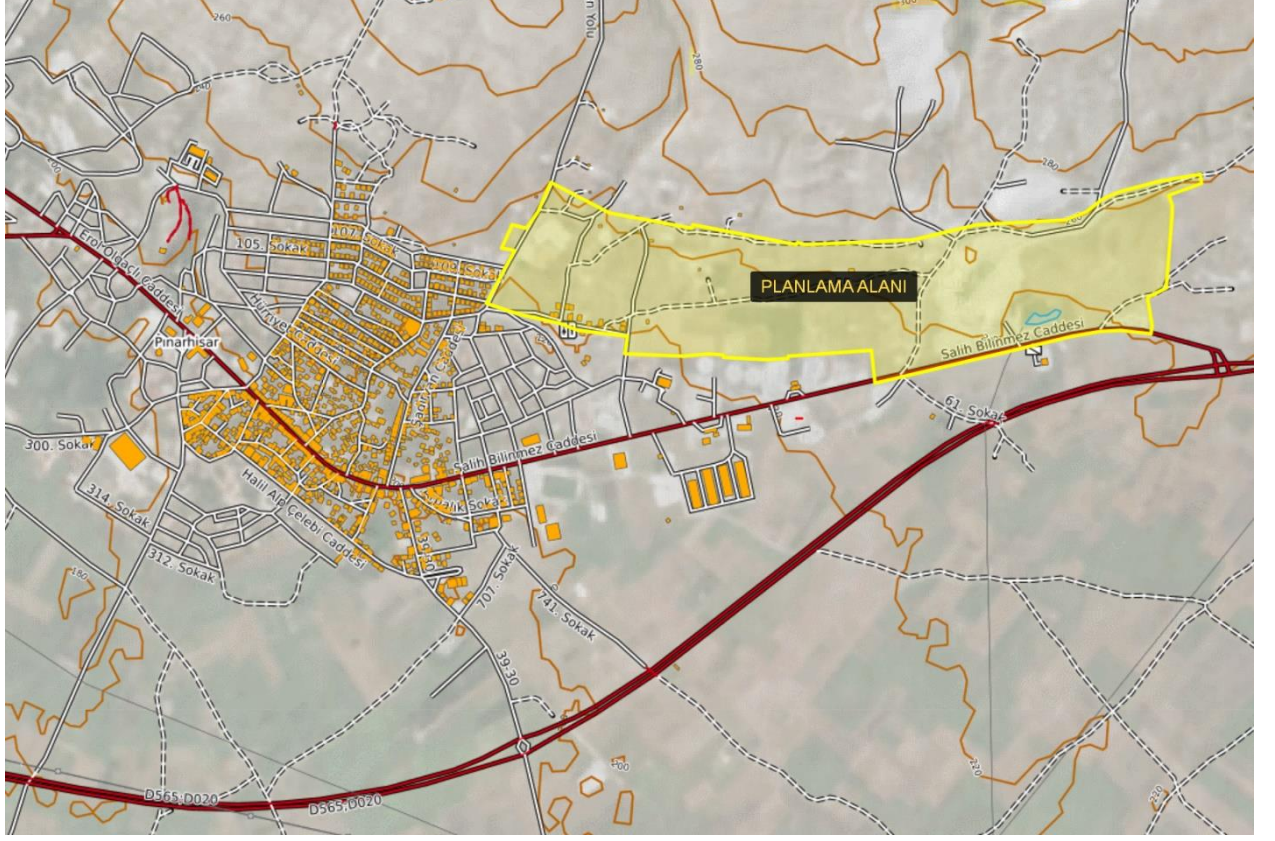
Kentsel Gelişim Eğilimleri;

- Planlama alanının mevcut yerleşim alanlarına yakınlığı, kentsel gelişim açısından potansiyel bir genişleme bölgesi olduğunu göstermektedir. Özellikle doğu ve kuzey yönünde yapılaşmanın daha seyrek olması, bu bölgenin yeni konut alanları, ticari alanlar veya kamusal hizmet alanları için uygun bir genişleme alanı olduğunu işaret eder.
- Güneydeki ana yol (*D565/D020*) bağlantısı, planlama alanının ulaşım açısından erişilebilirliğini artırmakta ve bölgeyi kentsel gelişime uygun hale getirmektedir. Bu bağlantılar hem yerel hem de bölgesel düzeyde kolay ulaşım imkânı sunarak alanın cazibesini artırmaktadır.

Makroform ve Gelecek Gelişim Potansiyeli;

- Planlama alanının çevresindeki makroform yapısı, Pınarhisar'ın kuzeydoğu yönünde genişleme eğiliminde olduğunu göstermektedir. Bu alanın kentsel genişlemeye uygun topografik yapısı ve mevcut ulaşım altyapısıyla desteklenmiş olması, yeni gelişim projeleri için önemli bir potansiyel sunmaktadır.
- Bölgede mevcut olan doğal unsurlar (örneğin; dere yatakları ve tarım arazileri), kentsel gelişim planlamasında dikkat edilmesi gereken faktörlerdir. Bu alanların korunarak

geliştirilmesi, sürdürülebilir bir kentsel gelişim için kritik önem taşımaktadır. Planlama çalışması, bölgede yapılan analizler sonucunda elde edilen tüm verilerin derlenmesiyle şekillendirilmiştir.

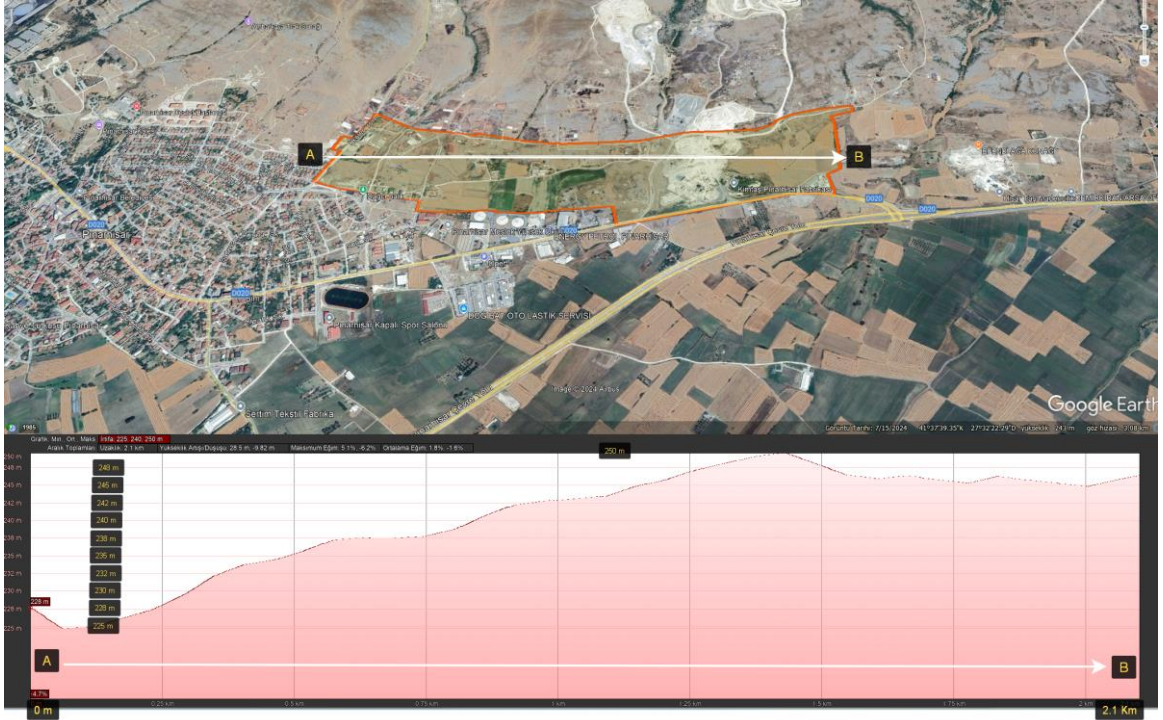


Harita 15: Planlama Alanı ve Kent Makroformu İle Olan İlişkini Gösteren Harita

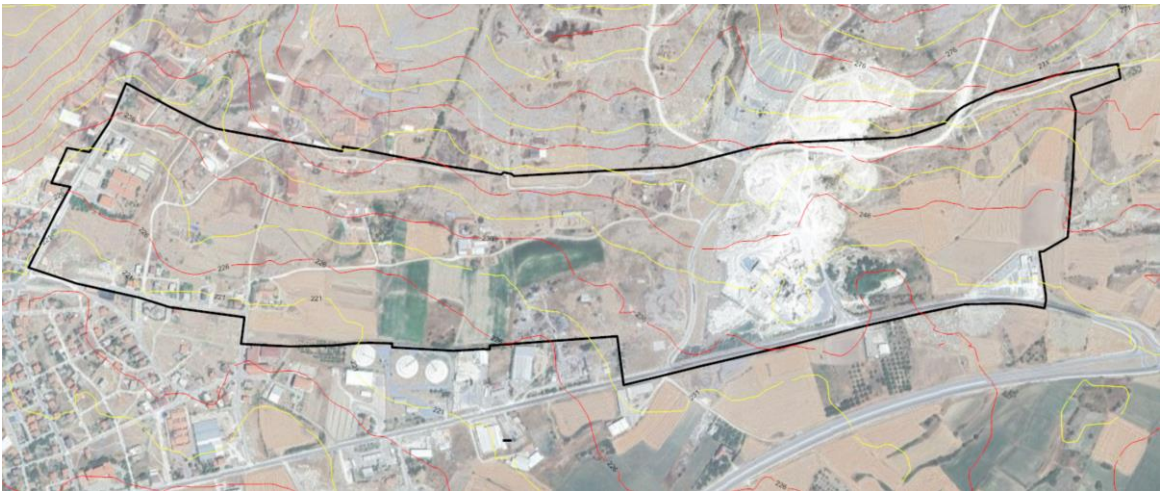
Beylik Mahallesi'nde yer alan planlama alanı, Pınarhisar'ın mevcut kentsel dokusuna entegre olabilecek önemli bir gelişim bölgesi olarak öne çıkmaktadır. Mevcut ulaşım altyapısı ve çevresel koşulları göz önünde bulundurulduğunda, bu alanın gelecekteki kentsel gelişim projeleri için stratejik bir öneme sahip olduğu görülmektedir.

2.3 ARAZİ YAPISI VE TOPOGRAFYA

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi'nin kuzeydoğusunda yer alan ve yaklaşık 74,5 hektar (744.970,55 m²) büyüklüğündeki planlama alanının arazi yapısı ve topografik özellikleri incelendiğinde, maksimum eğimin %5,1 ile %6,2 arasında değiştiği, ortalama eğimin ise %1,6 ile %1,8 arasında olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanı, A ve B doğrultusunda yaklaşık 2,1 km uzunluğa sahiptir. Bu sınır doğrultusunda deniz seviyesinden en düşük yükseklik 225 metre, en yüksek yükseklik ise 250 metre olarak ölçülmüştür (Bkz. Harita 16 -17).



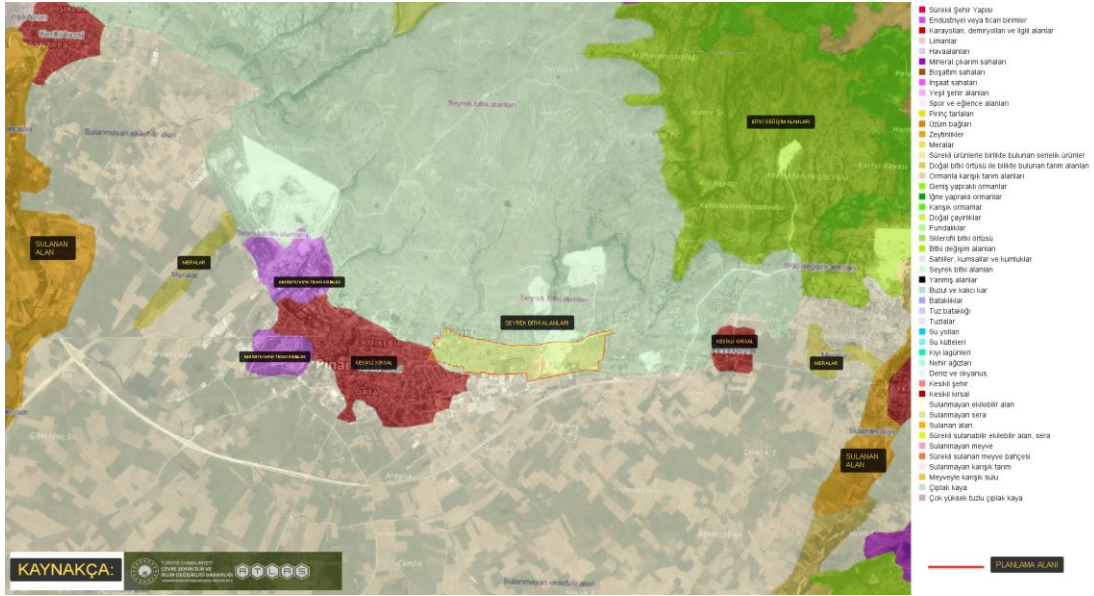
Harita 16: Planlama Alanı Topografik Yapısı



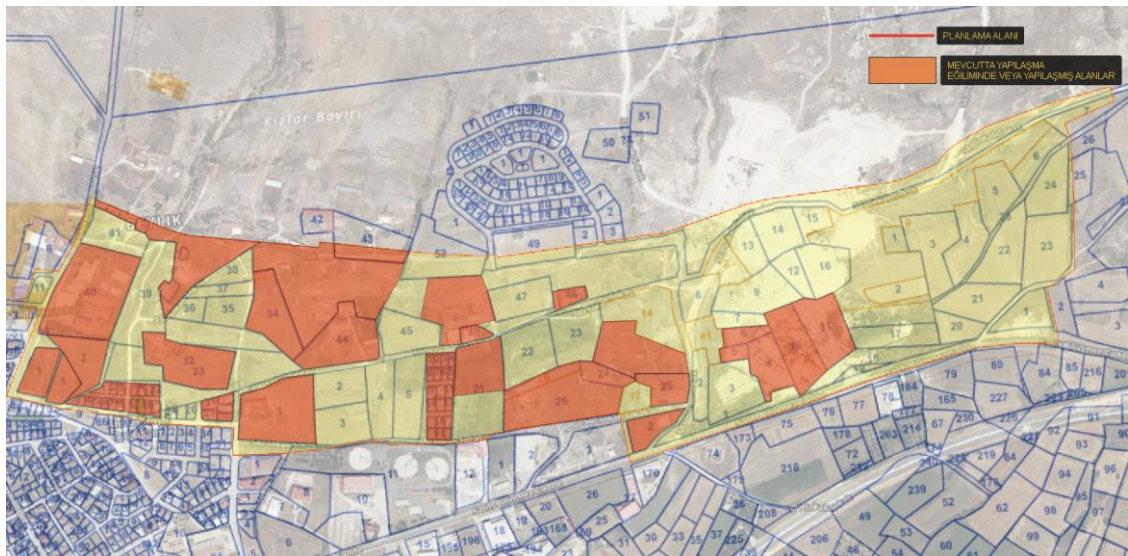
Harita 17: Planlama Alanına Yönelik Eş Yüksekli Eğrileri

2.3.1 Arazi Kullanım Analiz Durumu

Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi çalışmaları sonucunda, alan içerisinde eğitim birimleri, konut alanları ve sanayi kuruluşlarının bulunduğu tespit edilmiştir. Özellikle sanayi ve küçük sanayi alanlarında bir yoğunlaşmanın olacağı öngörülmektedir. Planlama alanı ve çevresine bakıldığında bu yönde bir eğilimin olduğu gözlemlenmiştir. Ancak, planlama alanının ulaşım altyapısı henüz gelişmemiş olup, ulaşım yatırımlarına ihtiyaç duyulan bir bölge olarak değerlendirilmiştir. Yapılan analizler ve elde edilen verilere göre, alan seyrek bitki örtüsüne sahip olarak sınıflandırılmıştır (Bkz. Harita 18- 19).



Harita 18: Planlama Alanına Ait Arazi Kullanım Paftası (Kaynakça: <https://basic.atlas.gov.tr/>)



Harita 19: Planlama Alanı Kapsamında Mevcuta Yapılmış veya Yapılma Eğiliminde Olan Alanlar

2.3.2 Eğim Analiz Durumu

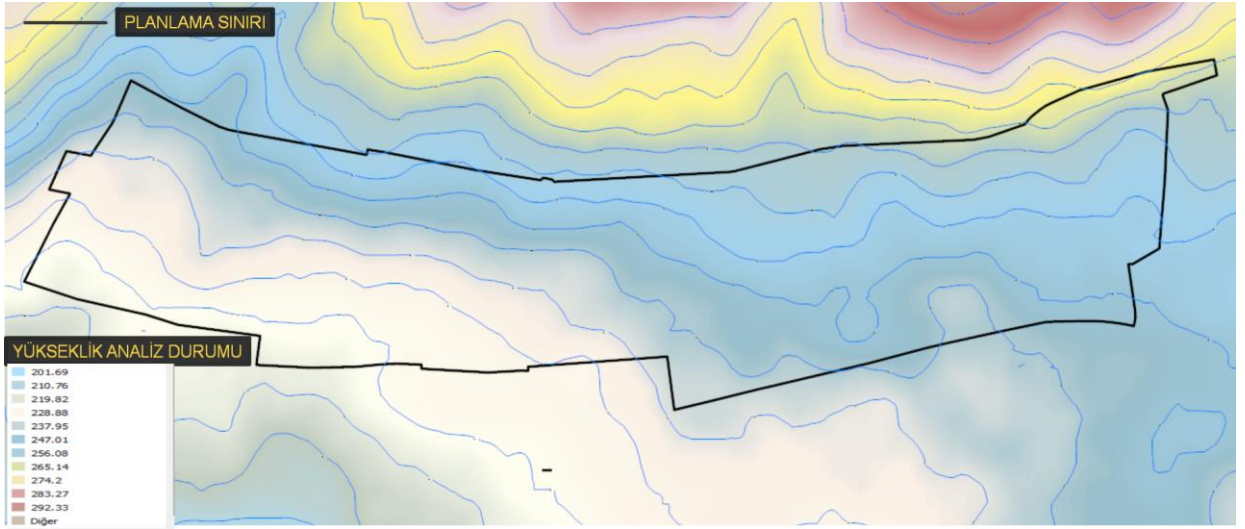
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, eğim analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanında ortalama eğim değeri 0-2 % arasında olduğu ve genel anlamda eğimli bir arazi içinde konumlanmadığını görmekteyiz. (Bkz. Harita 20)



Harita 20: Planlama Alanına Ait Eğim Analiz Haritası

2.3.3 Yükselti Analiz Durumu

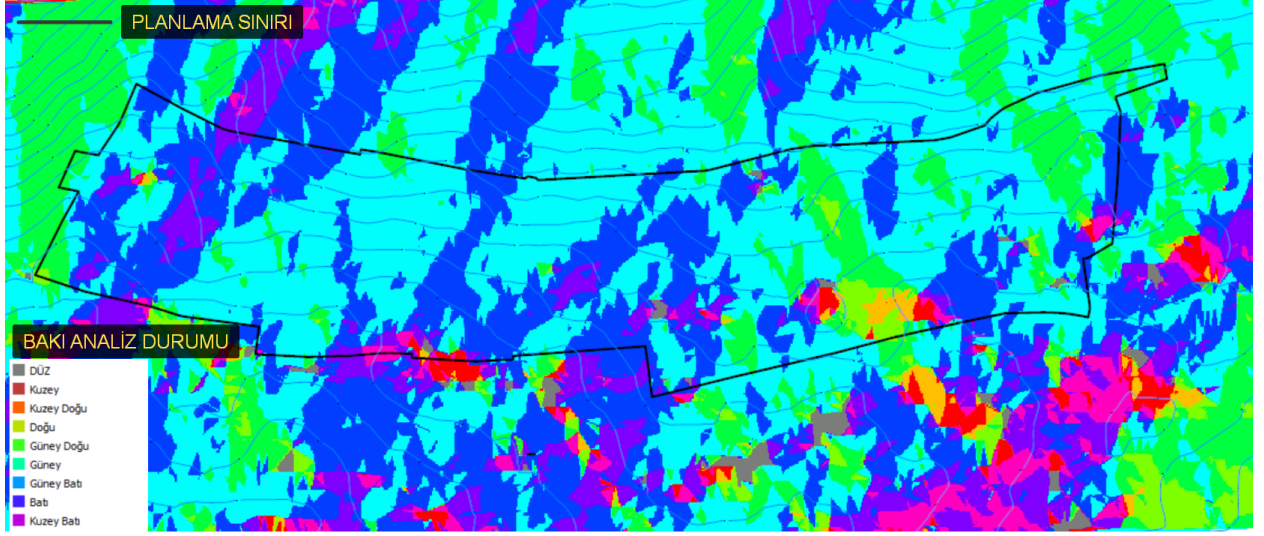
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, yükselti analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanı en yüksek noktası deniz seviyesinden yaklaşık 228-250 metre en düşük seviyesi ise deniz seviyesinde yaklaşık 219-228 metre olduğunu görmekteyiz. (Bkz. Harita 21)



Harita 21: Planlama Alanına Ait Yükselti Analiz Haritası

2.3.4 Bakı Analiz Durumu

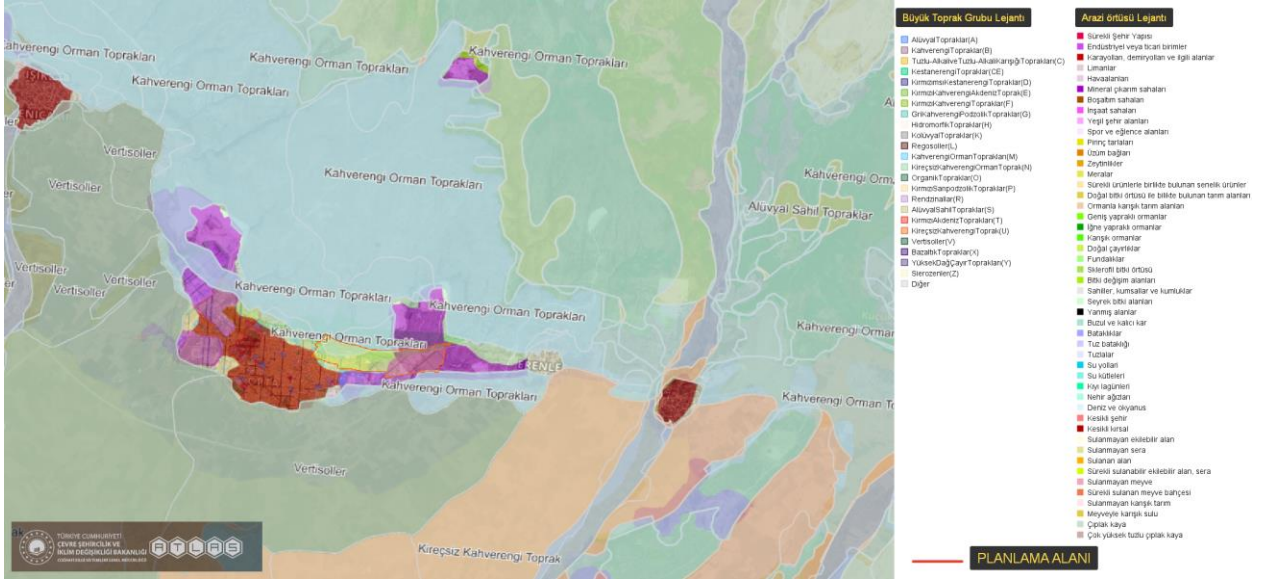
Planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalar sonucunda bakı analiz paftası hazırlanmıştır. Bakı analizi, binaların konumlandırılması, enerji verimliliği ve sürdürülebilir kentsel gelişim açısından büyük önem taşımaktadır. Hazırlanan bakı haritasına göre, planlama alanının genel olarak güney ve güneybatı yönünde bir eğilime sahip olduğu, ancak alan sınırları içerisinde doğu ve güneydoğu yönlerine de bakı durumlarının mevcut olduğu görülmektedir (Bkz. Harita 22).



Harita 22: Planlama Alanına Ait Bakı Analiz Haritası

2.3.5 Eşik Analiz Durumu

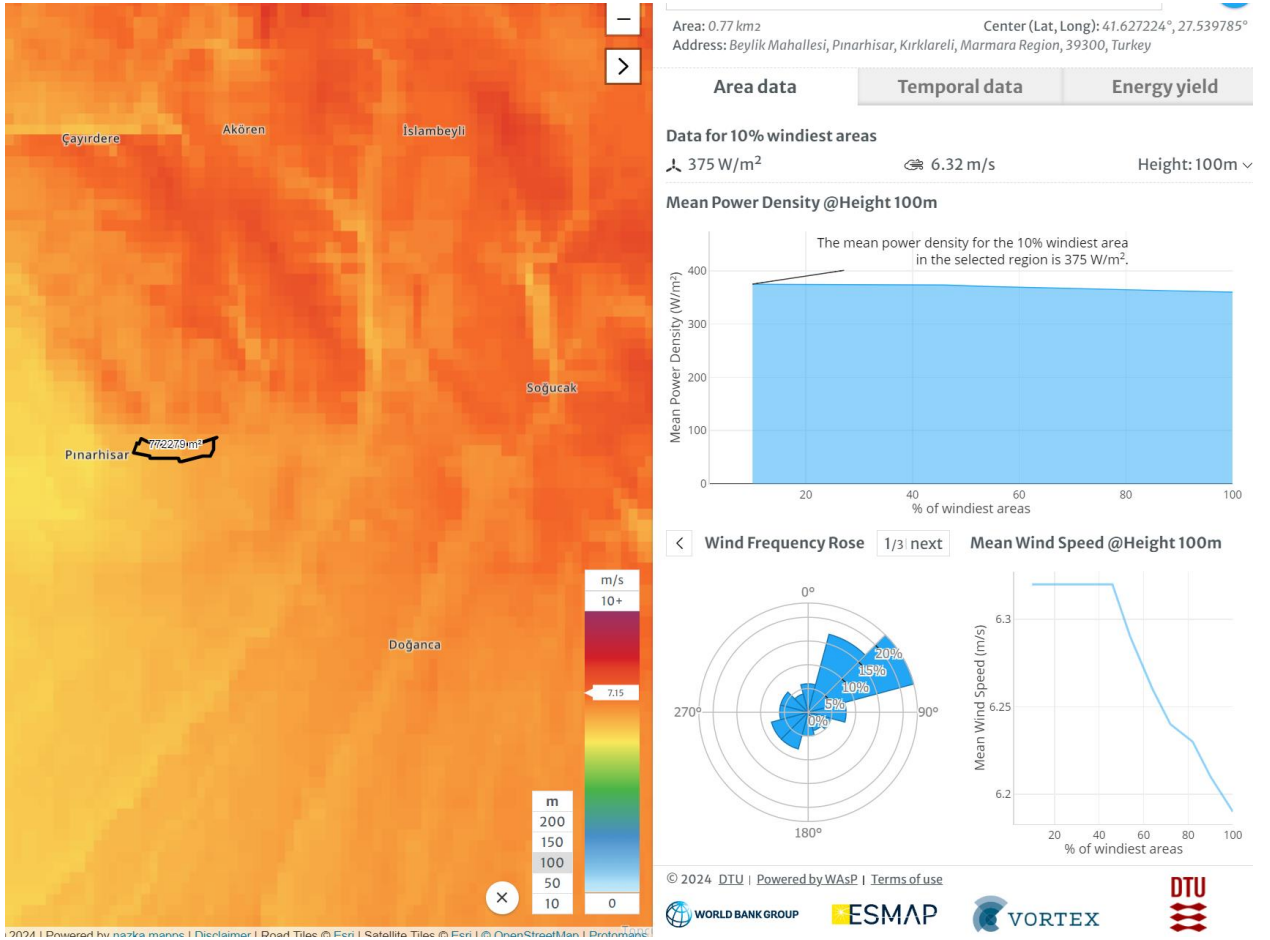
Bahse konu planlama alanı ve çevresi kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, eşik analiz paftası hazırlanmıştır. Eşik analiz çalışmasında kamusal alan eğiliminde olan alanlar belirlenmiş olup planlama çalışmasında korunacaktır. Yine planlama alanı ve çevresinde bulunan barajlar, dere alanları, verimli toprak alanları, orman alanları ve 1. derece şehirlerarası yollar eşik olarak kabul edilmiştir (Bkz. Harita 23). Planlama alanı kapsamında plan çalışmasına yön verecek belirgin bir eşik durumu yapılan analiz çalışmasında rastlanamamıştır. Ancak, bölgenin doğal ve ekolojik yapısının korunması amacıyla mevcut yeşil alanların ve doğal su kaynaklarının sürdürülebilir bir şekilde yönetilmesi önem arz etmektedir. Ayrıca, gelecekteki gelişmelerin çevresel etkilerinin minimize edilmesi için bu alanların korunmasının yanı sıra, çevre dostu tasarım yaklaşımlarının da entegrasyonu gerekmektedir.



Harita 23: Planlama Alanına Yönelik Eşik Alanların Tespitine İlişkin Harita

2.3.6 Rüzgâr Hızı ve Yönü Analiz Durumu

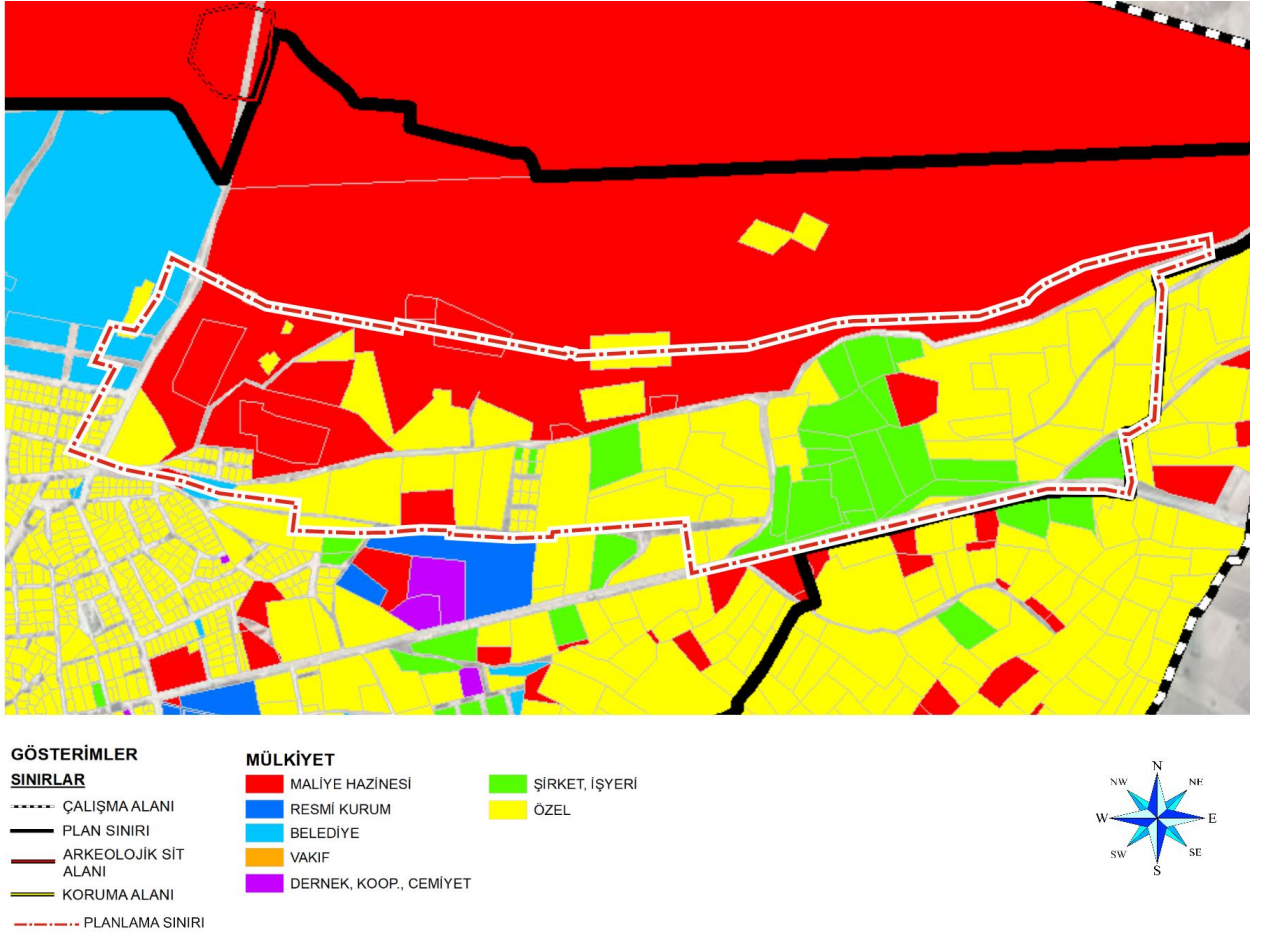
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan literatür araştırmalar ve teknik çalışmalarının neticesinde, rüzgâr hızı ve yönüne yönelik analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanı noktasal olarak 0,77 km² bir alan içerisinde “*global wind atlas*” haritasında yapılan incelemeler neticesinde 100 metre yükseklikte rüzgâr yönünün kuzey batı yönünde yaklaşık 375 w/m² güç yoğunluğuna sahip olduğu ortaya çıkmıştır. Rüzgar yönü dairesel diyagramına baktığımızda rüzgar yönünün kuzey doğu yönünde olduğu görülmektedir. (Bkz. Harita 24)



Harita 24: Planlama Alanına Ait Rüzgar Yönü ve Hızı Analiz Çalışması

2.3.7 Mülkiyet Analiz Durumu

Planlama alanı kapsamında elde edilen resmi verilere dayanarak, mülkiyet durumu analizi gerçekleştirilmiş ve ilgili pafta hazırlanmıştır. Bu analizde, alanın büyük bir kısmının Maliye Hazinesi ve özel mülkiyet altında olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, planlama alanının bir bölümü şirket ve işyeri mülkiyetine, diğer bir bölümü ise kadastral boşluk alanlarına denk gelmektedir (Bkz. Harita 25). Bu mülkiyet yapısı, planlama sürecinde dikkate alınarak, alana uygun stratejiler geliştirilmiştir



Harita 25: Planlama Alanının Mülkiyet Analiz Haritası

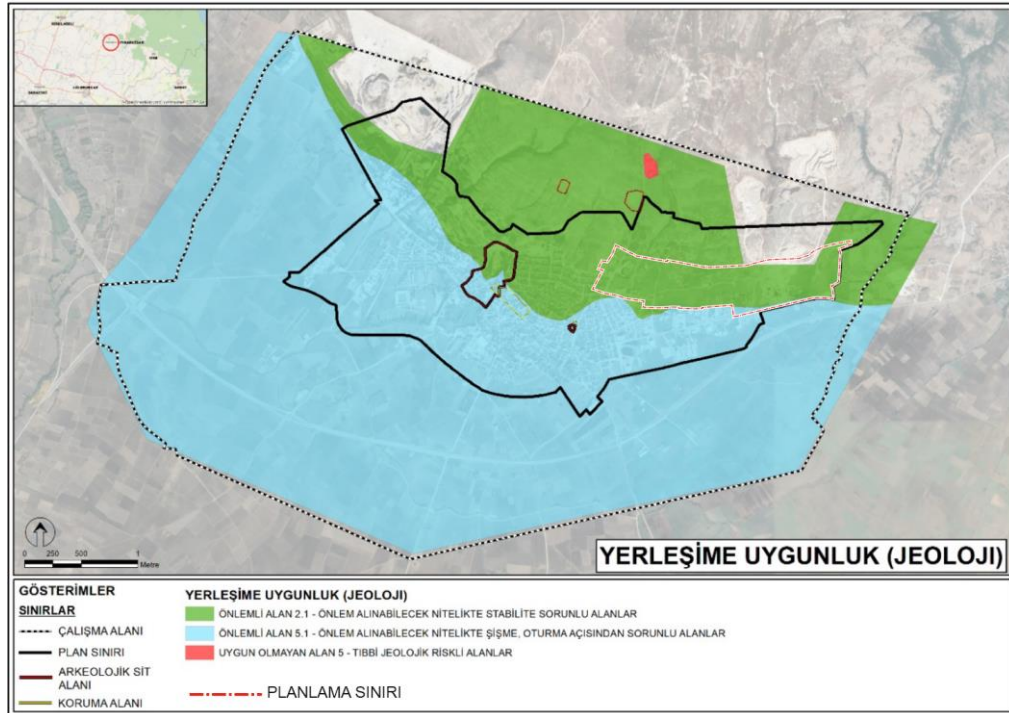
hem de yerleşim alanlarının deprem ve diğer doğal afetlere karşı direncini artıracaktır (Pınarhisar Belediyesi Meri Plan Raporu, 2022).

Sonuç olarak, Beylik Mahallesi'nde gerçekleştirilecek her türlü yapılaşma ve yerleşim planlamasında, bölgenin düşük deprem riskine sahip olmasına rağmen, zemin yapısına özgü faktörlerin dikkate alınması gerekmektedir. Bu, hem güvenli bir yapılaşma süreci hem de uzun vadeli sürdürülebilir bir kentleşme hedefi açısından kritik bir önem taşımaktadır.

2.4.1 Yerleşime Uygunluk Analizi

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi için hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda, planlama alanı değerlendirilmiş ve bu alana ilişkin yerleşime uygunluk analizlerinin daha önce yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu verilere göre, planlama alanında gerçekleştirilen arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik incelemeler, sondajlar, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve deprensellik analizleri dikkate alınarak yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. Bu değerlendirme sonucunda, inceleme alanının aşağıdaki niteliklere sahip olduğu belirlenmiştir:

- ✓ **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1):** Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar.
- ✓ **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1):** Önlem alınabilecek nitelikte şişme ve oturma açısından sorunlu alanlar.



Harita 27: Çalışma Alanının Jeolojik Açısından Yerleşime Uygunluğu (Meri Plan Raporu)

2.4.1.1 **Önlemler Alanlar-2.1. (ÖA 2-1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar İnceleme**

Alanında, jeolojisini Oligosen yaşlı Pınarhisar Formasyonu, Oligosen yaşlı Süloğlu Formasyonu ve Eosen yaşlı Kırklareli kireçtaşlarının oluşturduğu ve genel eğim değerinin $>10\%$ olduğu alanlar Önlemler Alanlar-2.1. (ÖA-2.1.) olarak tanımlanmıştır. Yapılan çalışmalar ve detaylı incelemeler neticesinde birimlerin genel olarak ve mevcut durum itibarıyla doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde özellikle eğimli alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazı ve temel açma çalışmalarında kaya niteliğindeki kısımlarında ve ayrışma zonlarında duraysızlık oluşturabilecek stabilite problemleri gelişebilecek niteliktedir. Bu alanlarda gelişebilecek stabilite sorunları alınabilecek mühendislik tedbirleriyle önlenilebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar ÖA-2.1. simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapılacak kazılar ve planlanacak yapılar dikkate alınarak yamaç boyunca bina yükleri de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak stabilizeyi sağlayacak önlem projelerinin yamaç boyunca uygulanması gerekmektedir.
- Mevcut kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlanmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulandıktan sonra planlamaya gidilmelidir.
- Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Farklı oturmada kaynaklı bina hasarlarını önlemek için binalar tek tip homojen (aynı litolojik özellikte) birimlere taşıtılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunca bina yükleri de dahil edilerek stabilite analizleri, temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenerek gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

• Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde Kırklareli Kireçtaşı, Pınarhisar Formasyonu ve Süloğlu Formasyonuna ait kireçtaşlarında karstik boşlukların olup olmadığı ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

• Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

2.4.1.2 Önlemler Alanlar-5.1. (ÖA-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon ve Oligosen yaşlı Süloğlu Formasyonuna ait rezidüellerinin oluşturduğu ve genel eğim değerinin \leq %10 olduğu alanlar “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Önlemler Alan 5.1.)” olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killerin şişme derecesi, “düşük-orta-yüksek-çok yüksek”, oturma değeri genel olarak kabul edilebilir değerler aralığında kalmakta olup bu alanlarda taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Dolayısıyla bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A-5.1. simgesiyle gösterilmiştir.

Killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu oluşacak açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.

• Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

• Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalı oturtulmaması durumunda gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

• Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.

• Yapı temelleri kontrolsüz olarak dökülen dolgu birimi üzerine oturtulmamalı ve taşıttırılmamalıdır.

• Yapı temellerinin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.

- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler bulunması halinde yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşma öncesi alınacak temel-zemin etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenmelidir.

3 MER'İ PLAN KARARLARI

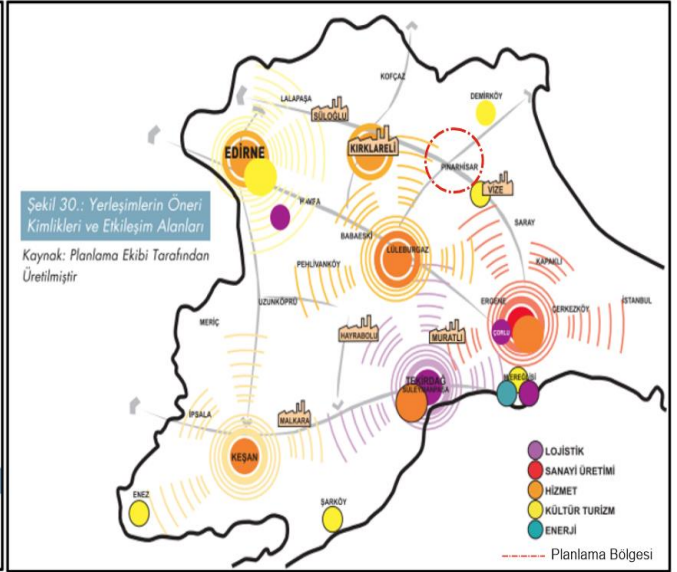
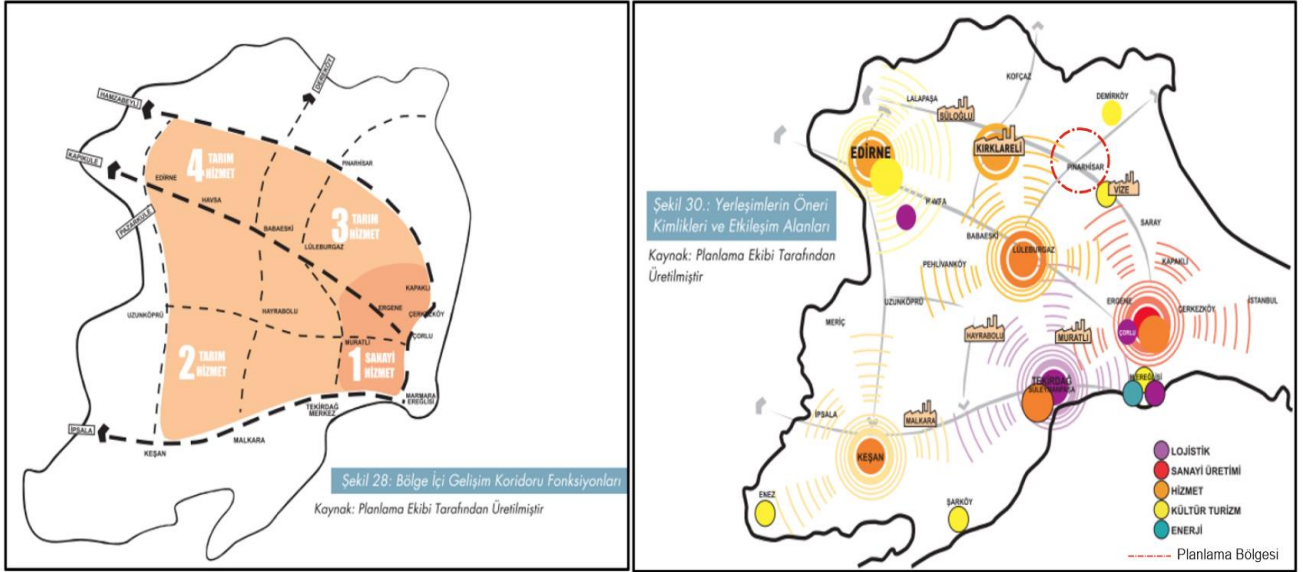
3.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına yönelik olarak bölge planı, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı olmak üzere üç kademe üst ölçekli plan bulunmaktadır.

3.1.1 Bölge Planı

3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde mülga Kalkınma Bakanlığı'nın görevlendirmesine istinaden Trakya Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan "2014-2023 Trakya Bölgesi Bölge Planı" planlama alanına yönelik birinci kademe üst ölçekli plan durumundadır.

3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde mülga Kalkınma Bakanlığı'nın görevlendirmesine istinaden Trakya Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan "2014-2023 Trakya Bölgesi Bölge Planı"nda; Çakıllı beldesinin içerisinde yer aldığı Saray ve Vize ilçelerini kapsayan bölge (Saray-Vize-Pınarhisar-Kırklareli hattı), TR22 Bölgesi'nin gelecekteki muhtemel gelişim hattı olarak tanımlanmış ve "Tarım & Hizmet & Kültür Turizm" fonksiyonlarıyla karakterize edilmiştir (Bkz. Harita 28).



Harita 28. 2014-2023 Bölge Planı Mekansal Gelişim Şemaları

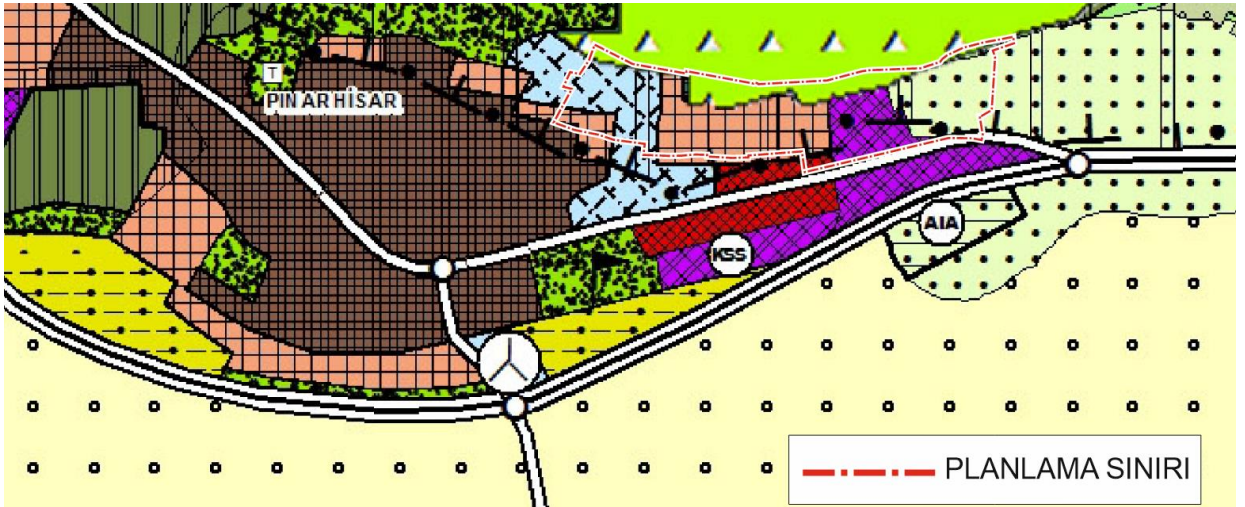
3.1.2 Çevre Düzeni Planı

Planlama alanına yönelik ikinci kademe üst ölçekli plan 24.08.2009 tarihinde onaylanan "*Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı*"dır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanının bir kısmı "Kentsel Yerleşme Alanı bir kısmı tarım arazisi lejantlarında kalmaktadır (Bkz. Harita 29).



Harita 29. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı

Planlama alanına yönelik üçüncü kademe üst ölçekli plan ise 24.04.2015 tarihinde 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nca onaylanan "*Kırklareli İli 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği*"dir. Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde planlama alanı, kısmen tarımsal niteliği korunacak alanlar kısmen sanayi alanları kısmen gelişme alanları ve kısmen de ticaret ve hizmet alanları ve kamusal alan lejantlarında yer almaktadır (Bkz. Harita 30).



Harita 30. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı

3.2 ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına yönelik olarak 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı olmak üzere iki kademe alt ölçekli plan bulunmaktadır.

3.2.1 Nazım İmar Planı

Planlama sınırı, Kırklareli ili, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi'nde olup yaklaşık 74,5 hektar (744.970,55 m²) büyüklüğündeki bir alandan oluşmaktadır. Bu alana ait 08.08.2023 onay tarihli 1/5000 Ölçekli Revizyon İmar Planı bulunmaktadır. (Bkz. Harita 31) Meri plan kararlarıyla ilgili alan kullanım tablosu aşağıda belirtilmiştir. (Bkz. Tablo 1)



Harita 31. 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)	Kişi Başı Alan (m ²)
Eğitim	3	5.21%	38781.19	8.99
İbadet Alanı	1	0.26%	1955	0.45
Yeşil Alan	7	2.95%	21988.36	5.1
Rekreasyon Alanı	2	8.64%	64375.45	14.92
Sağlık Alanı	6	16.50%	122948.61	27.34
Sanayi Alanı	1	0.48%	3607.82	0.84
Konut Gel. Orta	3	6.37%	47429.48	10.99
Konut Mev. Orta	7	15.83%	117963.56	27.34
Yol	1	0.04%	295.32	0.07
Toplam	100.00%	744970.55	74.50	

Tablo 1: Planlama Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

3.2.2 Uygulama İmar Planı

Planlama sınırı, Kırklareli ili, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi'nde olup yaklaşık 74,5 hektar (744.970,55 m²) büyüklüğündeki bir alandan oluşmaktadır. Bu alana ait 08.08.2023 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama Planı bulunmaktadır. (Bkz. Harita 32) Meri plan kararlarıyla ilgili alan kullanım tablosu aşağıda belirtilmiştir. (Bkz. Tablo 2)



Harita 32 : 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Planlama Alanı

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)	Kişi Başı Alan (m ²)
Anaokulu	1	0.32%	2348.72	0.56
Aile Sağlık Merkezi	1	0.39%	2872.38	0.69
Beton Santrali	1	0.01%	91.44	0.02
Çocuk Bahçesi	1	0.10%	734.16	0.18
Cami	1	0.23%	1689.89	0.40
Gelişme Konut	7	5.39%	40144.21	9.59
İlkokul Alanı	1	0.63%	4716.95	1.13
Konut	24	12.76%	95089.43	22.73
Ortaokul Alanı	1	1.00%	7438.79	1.78
Park	7	2.55%	18992.62	4.54
Rekreasyon	3	8.36%	62262.99	14.88
Resmi Kurum	1	0.02%	160.72	0.04
Sanayi	6	42.81%	318951.48	76.23
Teknik Altyapı	1	0.01%	39.98	0.01
Teknik Öğretim	1	3.01%	22411.94	5.36
Yol	22	22.42%	167024.85	39.96
Toplam	100%	744970.55	74.50	

Tablo 2: Planlama Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

4 İMAR PLANI ÇALIŞMASI

4.1 GENEL YAKLAŞIM

Plan, sürdürülebilir kalkınma ilkelerine uygun olarak, çevresel, ekonomik ve sosyal dengelerin korunmasını esas alarak hazırlanmıştır. Mevcut durumun analizi ve gelecekteki nüfus artışına bağlı olarak sanayi alanlarındaki gelişmeler, konut ihtiyacı, sosyal donatı ve altyapı gereksinimleri kapsamlı bir şekilde değerlendirilmiştir. Bu bağlamda, ihtiyaç analizi titizlikle yapılmış ve bölgenin ihtiyaçlarına en uygun plan kararları geliştirilmiştir.

Planlama süreci boyunca, ilgili yasa ve yönetmeliklerle tam uyum sağlanarak, hukuki geçerlilik ve uygulanabilirlik esas alınmıştır. Bu durum, planın hem uzun vadeli sürdürülebilirliğini hem de yerel yönetimler tarafından etkin bir şekilde uygulanabilirliğini garanti altına almaktadır.

Plan, bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artırmayı amaçlayan sosyal, kültürel ve altyapı hizmetlerinin yeterli düzeyde sağlanmasını hedeflemektedir. Yeşil alanlar, eğitim ve sağlık tesisleri gibi temel hizmetlerin yanı sıra, kültürel ve sosyal etkinlik alanları da planlamaya dahil edilmiştir. Bu yaklaşım, sadece fiziki altyapıyı değil, aynı zamanda toplumsal dayanışmayı ve bireylerin yaşam memnuniyetini de güçlendirmeyi amaçlamaktadır.

Sanayi, küçük sanayi, ticaret ve karma kullanım alanlarıyla bölgenin ekonomik faaliyetleri desteklenmiş ve istihdam olanaklarının artırılması hedeflenmiştir. Sanayi ve küçük sanayi alanlarının yanı sıra ticari merkezlerin ve iş alanlarının stratejik olarak konumlandırılması, bölge ekonomisinin canlanmasına katkı sağlarken, yerel halk için yeni iş fırsatları yaratmaktadır. Bu adım hem ekonomik canlılığı hem de toplumsal refahı artırmak için kritik öneme sahiptir.

Bu amaç ve hedefler doğrultusunda, planlama alanı, kentsel alanların gelişimini kolaylaştırmak ve etkin bir şekilde yönetmek amacıyla aşağıdaki temel ilkeler çerçevesinde yeniden düzenlenmiştir:

- **Sürdürülebilirlik:** Plan, sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Çevresel, ekonomik ve sosyal dengelerin korunması amaçlanmıştır.
- **İhtiyaç Analizi:** Mevcut ve gelecekteki nüfus artışı, konut ihtiyacı, sosyal donatı ve altyapı gereksinimleri dikkate alınarak plan kararları verilmiştir.
- **Yasal Uyum:** Planlama sürecinde, ilgili yasa ve yönetmeliklere tam uyum sağlanarak hukuki geçerlilik ve uygulanabilirlik gözetilmiştir.
- **Yaşam Kalitesi:** Bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artıracak sosyal, kültürel ve altyapı hizmetlerinin yeterli düzeyde sağlanması amaçlanmıştır.
- **Ekonomik Gelişim:** Sanayi, küçük sanayi, ticaret ve karma kullanım alanları ile bölgenin ekonomik faaliyetlerinin desteklenmesi ve istihdam imkanlarının artırılması hedeflenmiştir.

4.2 KURUM GÖRÜŞLERİ

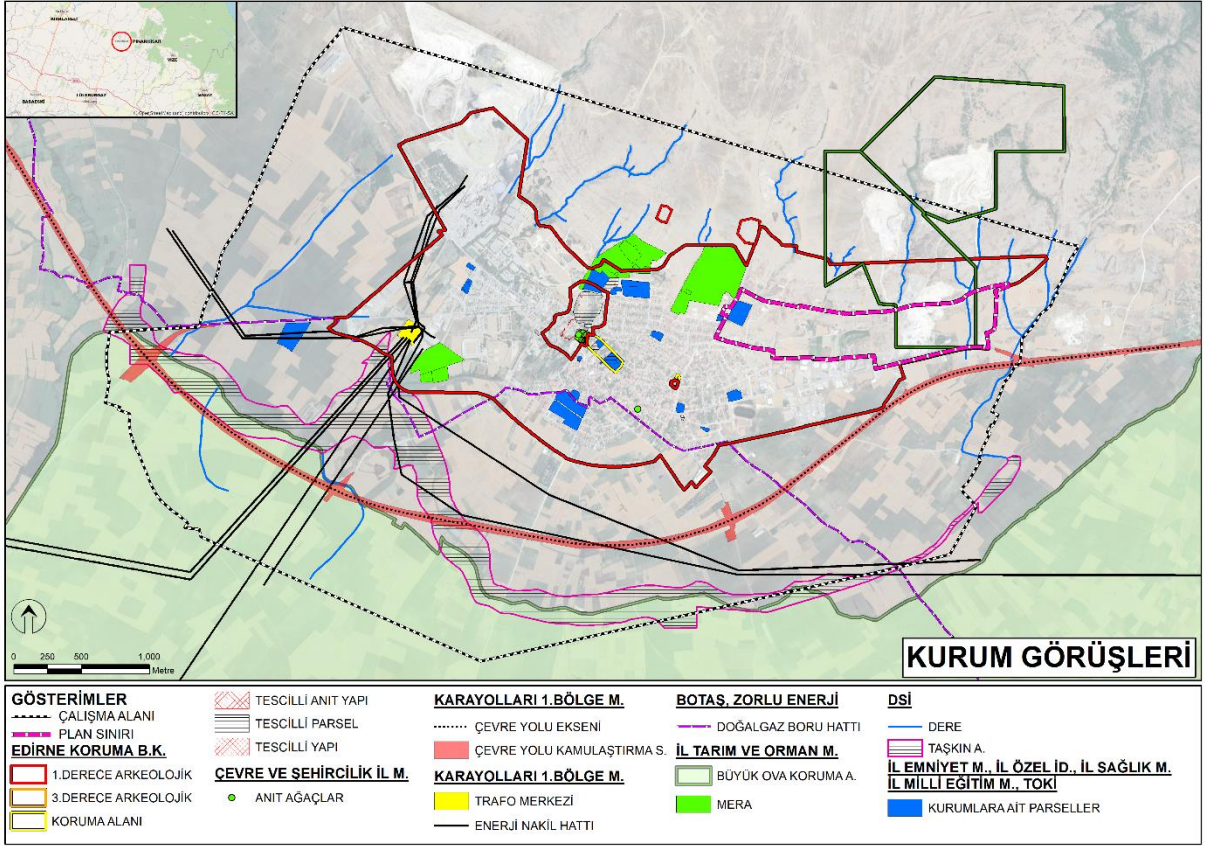
Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi'nin kuzeydoğusunda, Beylik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 74.5 hektarlık alan için hazırlanan İmar Planı çalışması kapsamında, ilgili kurumlardan alınan görüşler planlama sürecinin en kritik aşamalarından birini oluşturur. Bu görüşler, mevcut durumun detaylı bir şekilde analiz edilmesini sağlar ve gelecekteki gelişim ile düzenlemeler için sağlam bir temel oluşturur. Kurumlardan alınan görüşlerin imar planı yapımındaki etkileri; teknik bilgi ve veri sağlama, yasal ve mevzuata uygunluk, çevresel ve sosyal etkiler, paydaş katılımı ve koordinasyon, risklerin ve engellerin belirlenmesi, gelecekteki gelişim ve yenilikler için rehberlik gibi önemli yön gösterici etkileri olmuştur.

Çalışma alanında yapılacak olan imar planları kapsamında meri revizyon imar planlarında alınan kurum görüşleri ve bu planlama çalışması öncesinde yeniden alınan kurum görüşleri kullanılmıştır. Pınarhisar merkez yerleşmesi bütününde alınan bu görüşlerin planlama sahasını ilgilendiren hususları dikkate alınarak planlama çalışmaları yürütülmüştür. Aşağıda yer alan kurumlardan kurum görüşleri alınmıştır:

1. Kırklareli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 26.10.2021 Tarih ve 2042067 Sayılı Görüşü ile Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nün 19.07.2024 Tarih ve 9988035 Sayılı Görüşleri
2. Pınarhisar Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 08.11.2021 Tarih ve 2140022 Sayılı Görüşü
3. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü'nün 27.01.2022 Tarih ve 1978895 Sayılı Görüşü
4. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Bila Tarih ve 5502790 sayı ile 02.12.2021 Tarih ve 1969067 Sayılı Görüşleri
5. Kırklareli Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 05.01.2022 Tarih ve 1484400 Sayılı Görüşü
6. Kırklareli Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 19.10.2021 Tarih ve 160951 Sayılı Görüşü ile Bila Tarih ve 1016325 Sayılı Görüşleri
7. Kırklareli Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 20.10.2021 Tarih ve 2021102009553741027 Sayılı Görüşü
8. Kırklareli Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 21.10.2021 Tarih ve 1833893 Sayılı Görüşü ile Bila Tarih ve 5424610 Sayılı Görüşleri
9. Kırklareli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 26.10.2021 Tarih ve 35599545 Sayılı Görüşü

10. Kırklareli İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 07.08.2024 Tarih ve 66750 Sayı ile 29.11.2021 Tarih ve 15152 Sayılı Görüşleri
11. Kırklareli Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 06.12.2021 Tarih ve 754 Sayılı Görüşü ile Bila Tarih ve 250936566 Sayılı Görüşleri
12. Karayolları Bölge Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 25.07.2024 tarih ve 1583797 Sayı ile 08.11.2021 Tarih ve 618143 Sayılı Görüşleri
13. Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.07.2024 Tarih ve 1287071 Sayılı ile 08.11.2021 Tarih ve 1070557 Sayılı Görüşleri
14. TEİAŞ (Türkiye Elektrik Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü) 20. Bölge Müdürlüğü'nün Bila Tarih ve 2610549 Sayı ile 24.12.2021 Tarih ve 1005355 Sayılı Görüşleri
15. Trakya Bölgesi Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 03.11.2021 Tarih ve 795 Sayılı Görüşü, 11552570 Sayılı Görüşü ile Bila Tarih ve Gazdaş Trakya E. Sayılı Görüşleri
16. TürkAkım Gaz Taşıma A.Ş.'nin 01.12.2021 Tarih ve 683 Sayılı Görüşü ile 22.07.2024 Tarih ve 4112 sayılı Görüşleri
17. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAŞ (Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.) Kırklareli Şube Müdürlüğü'nün 08.11.2021 Tarih ve 36560 Sayılı Görüşü ile Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı'nın Bila Tarih ve 2956550 Sayılı Görüşleri
18. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAŞ (Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.) Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün 24.11.2021 Tarih ve 2474467 Sayılı Yazısı
19. Kırklareli Türk Telekom İl Müdürlüğü'nün 09.12.2021 Tarih ve 205475 Sayılı Görüşü ile 30.07.2024 Tarih ve 217924 Sayılı Görüşleri
20. Lojistik Genel Müdürlüğü – Çorlu İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 15.04.2022 Tarih ve 1184339 Sayılı Görüşü
21. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'nın 12.11.2021 Tarih ve 141724 Sayılı Görüşü ile 30.07.2024 Tarih ve 651812 Sayılı Görüşleri
22. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı 1. Bölge Müdürlüğü'nün 21.10.2021 Tarih ve 15502 Sayılı Görüşü ile 31.07.2024 tarih ve 2070977 Sayılı Görüşleri
23. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.12.2021 tarih ve 3801035 sayılı Görüşü

KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, BEYLİK MAHALLESİ
YAKLAŞIK 74.5 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 33 : Kurum Görüşleri

4.3 PLAN KARARLARI

4.3.1 Nüfus ve Yoğunluk Kararları

Bu çalışma, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi'ndeki yaklaşık 74.5 hektarlık alan için yapılan mevcut ve öneri planlara dayalı nüfus yoğunluğu kararlarını değerlendirmektedir. Tablodaki verilere göre, mevcut planda ve öneri planda nüfus yoğunluğuna dair değişiklikler gözlemlenmiştir (Bkz. Tablo 3).

MEVCUT PLAN (MERİ PLAN)								
<i>Tür</i>	<i>Yapı Nizami</i>	<i>Emsal</i>	<i>Alan</i>	<i>Oran</i>	<i>Toplam İnşaat Alanı</i>	<i>Ki/M² İa</i>	<i>Nüfus</i>	
Gelişme Konut Alanı (0.90)	A-2	0.9	40144.21	1	36129.79	45	803	
Yerleşik Konut Alanı (1.60)	A-4 / BL-4	1.6	95089.43	1	152143.09	45	3381	
Toplam			135233.64		188272.88		4184	
ÖNERİ PLAN								
<i>Tür</i>	<i>Yapı Nizami</i>	<i>Emsal</i>	<i>Alan</i>	<i>Oran</i>	<i>Toplam İnşaat Alanı</i>	<i>Ki/M² İa</i>	<i>Nüfus</i>	
Gelişme Konut Alanı (0.60)	A-2	0.6	76320.81	1	45792.49	45	1018	
Gelişme Konut Alanı (1.60)	A-4	1.6	1401.13	1	2241.81	45	50	
Yerleşik Konut Alanı (1.60)	A-4 / BL-4	1.6	91344.56	1	146151.30	45	3248	
Toplam			169066.50		194185.59		4315	

Tablo 3: Planlama alanı için yapılan mevcut ve öneri planlara dayalı nüfus yoğunluğu kararları

Mevcut Plan Nüfus Yoğunluğu;

- **Mevcut Plana Göre Nüfus:** Toplam 4,184 kişi.
- Mevcut plan çerçevesinde, Gelişme Konut Alanı için 803 kişi, Yerleşik Konut Alanı için ise 3,381 kişilik bir nüfus öngörülmektedir.

Öneri Plan Nüfus Yoğunluğu;

- **Öneri Plana Göre Nüfus:** Toplam 4,315 kişi.
- Öneri plan, Gelişme Konut Alanı (0.60) için 1,018 kişi, Gelişme Konut Alanı (1.60) için 50 kişi ve Yerleşik Konut Alanı için 3,248 kişilik bir nüfus öngörmektedir.

Değerlendirme;

- Öneri plan kapsamında toplam nüfus, mevcut plana göre 131 kişi artarak 4,315'e çıkmaktadır. Bu durum, bölgenin planlama sürecinde bir miktar daha fazla nüfus yoğunluğu taşıyacağı anlamına gelmektedir.
- Gelişme Konut Alanlarında nüfus artışı nedeni yerleşim alanlarının gelişmesine yönelik bir artış olduğunu öngörülmüştür.
- Yerleşik Konut Alanı nüfusunda ise öneri planda küçük bir azalma görülmektedir, bu da öneri planın nüfus yoğunluğunu daha dengeli bir şekilde dağıtmayı hedeflediğini göstermektedir.

Sonuç Olarak;

Öneri plan, planlama bölgesinde mevcut plandan daha yüksek bir nüfus yoğunluğunu öngörmektedir, ancak bu artış sınırlıdır ve mevcut yapılaşma düzenine göre bölgenin genel planlama kararları çerçevesinde dengeli bir artış hedeflemektedir. Bu durum, bölgenin sosyal ve ekonomik dinamiklerini dikkate alarak daha sürdürülebilir bir yerleşim düzeni oluşturmayı amaçladığını göstermektedir. Planlama alanında önerilen nüfusun tümünün ihtiyacı olan donatı alanları çevresindeki donatı alanları da dikkate alınarak karşılanmış ve plan kararları üretilmiştir.

4.3.2 Arazi Kullanım Kararları

Öneri plan kapsamında, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi yaklaşık 74.5 hektarlık alan için belirlenen arazi kullanım kararları, mevcut durum analizleri doğrultusunda yeniden değerlendirilmiş ve aşağıda yer alan tablo ile düzenlenmiştir. Bu değerlendirme, bölgenin gelecekteki gelişim potansiyelini göz önünde bulundurarak, arazi kullanımının en verimli şekilde planlanmasını amaçlamaktadır.

<i>Alan Adı</i>	<i>Adet</i>	<i>Oran</i>	<i>Durum (m²)</i>	<i>Kişi Başı Alan (m²)</i>
Konut	21	12.26%	91344.56	21.17
Gelişme Konut	12	10.43%	77721.95	18.01
Teknik Öğretim	1	3.01%	22411.94	5.19
Ortaokul Alanı	1	1.00%	7460.62	1.73
Park	9	5.23%	38998.47	9.04
Anaokulu	1	0.32%	2353.41	0.55
İlkokul Alanı	1	0.67%	5000	1.16
Camı	1	0.24%	1792.49	0.42
Aile Sağlık Merkezi	1	0.41%	3038.72	0.7
Küçük Sanayi Alanı	7	24.39%	181707.64	42.11
Rekreasyon Alanı	5	7.57%	56409.09	13.07
Sanayi Tesis Alanı	2	10.99%	81894.34	18.98
Belediye Hizmet Alanı	2	0.41%	3055.56	0.71
Teknik Altyapı	1	0.01%	39.98	0.01
Yol		23.05%	171741.78	
Toplam		100.00%	744970.55	

Tablo 4: Planlama Alanına Yönelik 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planına Ait Arazi kullanım Tablosu

- **Konut Alanları:** Konut alanları, toplam alanın %12.26'sını kapsamakta olup, bu alanda 21 adet alan yer almaktadır. Kişi başına düşen konut alanı 21.17 m² olarak belirlenmiştir.
- **Gelişme Konut Alanları:** Gelişme konut alanları ise toplam alanın %10.43'ünü oluşturmakta ve 12 adet alandan oluşmaktadır. Bu alanlarda kişi başına düşen alan 18.01 m² olarak hesaplanmıştır.
- **Eğitim Alanları:** Teknik öğretim ve ortaokul alanları toplamda %4.01'lik bir alan kaplamaktadır. Teknik öğretim alanı 22411.94 m² ile %3.01 oranında, ortaokul alanı ise 7460.62 m² ile %1 oranında yer almaktadır.
- **Rekreasyon ve Park Alanları:** Park alanları %5.23'lük bir orana sahip olup, 9 adet alan içermektedir. Ayrıca, rekreasyon alanları %7.57'lik bir paya sahiptir. Bu alanlar, insanların sosyal ve fiziksel etkinlikleri için ayrılmış olup, kişi başına düşen rekreasyon alanı 13.07 m² olarak hesaplanmıştır.
- **Sanayi Alanları:** Küçük sanayi ve sanayi tesisleri toplamda %35.38 oranında geniş bir alanı kaplamaktadır. Küçük sanayi alanı %24.39 ile en büyük paya sahip olup, 181707.64 m²'yi kapsamaktadır.
- **Diğer Alanlar:** Cami, aile sağlık merkezi, anaokulu gibi sosyal tesisler de küçük oranlarda yer almıştır. Yol alanları ise %23.05 oranında en geniş alanı kapsamaktadır.

KIRKLARELİ İLİ, PINARHISAR İLÇESİ, BEYLİK MAHALLESİ
YAKLAŞIK 74.5 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanına yönelik donatı alanlarının altyapı arazi kullanımı kapsamında donatı standartlarını içeren meri plan ve öneri plan karşılaştırması aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PINARHISAR İLÇESİ BÖLGESEL 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ REVİZYONU DONATI ALANI HESABI (vs. 300824)													
MÜFESS	meri	revize	DONATI STANDARTI			MERİ PLAN			REVİZE PLAN (TASLAK)			FARK (Alan)	YÜRÜME MESAFESİ (YMK TABAKASI)
			0 - 75.000	Alan: 756581.88 (ha:75.66)	Nüfus: 3954	Alan: 756581.88 (ha:75.66)	Nüfus: 4086	FARK (Alan)	YÜRÜME MESAFESİ (YMK TABAKASI)				
ALTYAPU ALANLARI	m ² /kg	Asgari Birim Alan (m ²)	Donatı Standardı	Plan Durumu	Fark (Meri Plan - Standard)	Donatı Standardı	Plan Durumu	Fark (Revize Plan - Standard)	Revize Plan - Meri Plan Donatı Alanı	Revize Plan - Meri Plan Donatı Alanı	KABUL EDİLEBLİR	KABUL EDİLEBLİR	
KÖYİM TESİSLERİ ALANI	4184	4315	0.5	1.500-3.000	2.091.92	2.340.72	1.026.80	2.157.62	2.353.41	1.126.61	0.55	KABUL EDİLEBLİR	KABUL EDİLEBLİR
	4184	4315	2.00	4.000-7.000	8.367.68	4.716.95	4.493.71	8.630.47	3.000.00	1.400.47	1.16	KABUL EDİLEBLİR	KABUL EDİLEBLİR
	4184	4315	2.00	8.000-10.000	8.367.68	7.438.79	612.82	8.630.47	7.460.62	1.169.85	1.73	KABUL EDİLEBLİR	KABUL EDİLEBLİR
	4184	4315	2.00	8.000-10.000	8.367.68	7.438.79	612.82	8.630.47	7.460.62	1.169.85	1.73	KABUL EDİLEBLİR	KABUL EDİLEBLİR
KÖYFAL AKÇIN VE YEŞİL ALANLARI	4184	4315	2.00	10.000-15.000	8.367.68	22.411.94	14.944.26	8.630.47	22.411.94	13.781.47	5.19	0.00	-
	4184	4315	2.00	10.000-25.000	8.367.68	22.411.94	14.944.26	8.630.47	22.411.94	13.781.47	5.19	0.00	-
	4184	4315	2.00	2.000-4.000	8.367.68	22.411.94	14.944.26	8.630.47	22.411.94	13.781.47	5.19	0.00	-
	4184	4315	2.00	3.000-5.000	8.367.68	22.411.94	14.944.26	8.630.47	22.411.94	13.781.47	5.19	0.00	-
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	4184	4315	1.00	750-2.000	6.275.76	2.872.38	3.482.38	6.472.85	3.038.72	3.434.13	0.70	186.34	ASM-
	4184	4315	1.00	2.000	6.275.76	2.872.38	3.482.38	6.472.85	3.038.72	3.434.13	0.70	186.34	ASM-
	4184	4315	1.00	Ünlt başına (110) m ²	6.275.76	2.872.38	3.482.38	6.472.85	3.038.72	3.434.13	0.70	186.34	ASM-
	4184	4315	1.00	Yataklı başına (130) m ²	6.275.76	2.872.38	3.482.38	6.472.85	3.038.72	3.434.13	0.70	186.34	ASM-
KÖYFAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	4184	4315	0.75	1.000	3.137.88	0.00	3.137.88	3.236.43	0.00	3.200.43	0.00	0.00	-
	4184	4315	0.50	2.500	2.091.92	1.889.89	402.03	2.157.62	1.792.49	389.13	0.42	102.90	CAM-
TEKNİK ALTYAPU (Yol ve Çöpçukur)	4184	4315	1.00	10.000	4.183.04	39.98	4.143.06	4.315.24	39.98	4.275.26	0.01	0.00	-
	4184	4315	1.00	10.000	4.183.04	39.98	4.143.06	4.315.24	39.98	4.275.26	0.01	0.00	-
TOPLAM					84.722.79	123.508.42	38.785.63	87.383.52	137.504.72	50.121.20	-	13.996.30	

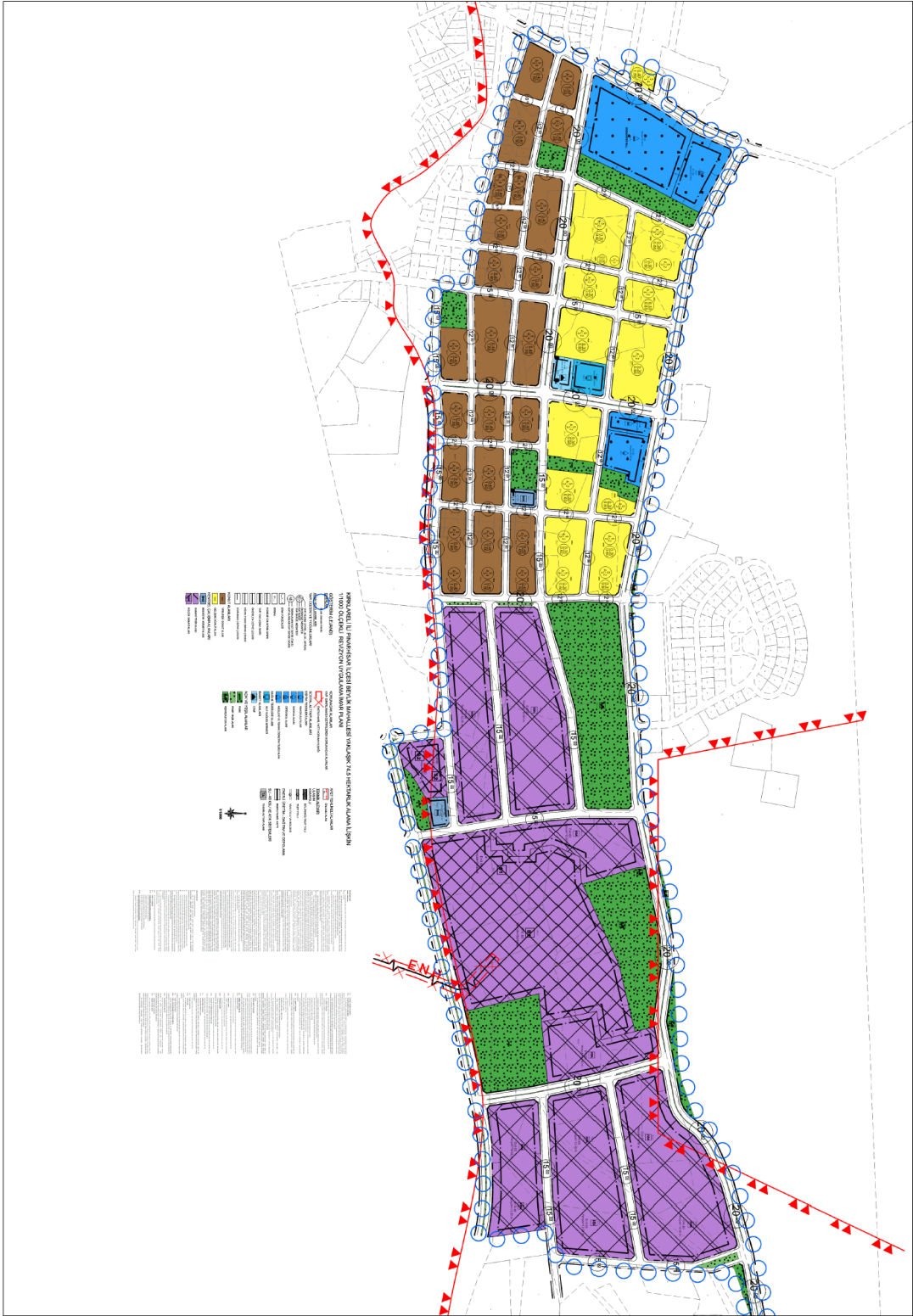
Tablo 5: Planlama Alanına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama Planı Revizyonu Donatı Alan Hesabı

Tablusu

Sonuç olarak;

Sonuç olarak, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi Yaklaşık 74.5 Hektarlık Alana İlişkin olarak hazırlanan bu planlama çalışması, bölgenin mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlarına uygun, sürdürülebilir bir kentsel gelişim sağlamak amacıyla tasarlanmıştır. Planlama sürecinde, çevresel, sosyal ve ekonomik dengeler titizlikle gözetilmiş; konut, sanayi, sosyal donatı ve altyapı alanlarının dengeli bir şekilde dağıtılması hedeflenmiştir. Plan, bölge halkının yaşam kalitesini artırmayı, ekonomik gelişmeyi desteklemeyi ve çevresel sürdürülebilirliği sağlamayı amaçlamaktadır. Uygulama sürecinde ilgili yasa ve yönetmeliklere tam uyum sağlanarak, bölgenin uzun vadeli ve sürdürülebilir bir şekilde gelişmesi güvence altına alınmıştır.

KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, BEYLİK MAHALLESİ
YAKLAŞIK 74.5 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 34: Planlama Alanına Yönelik Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

4.3.3 Plan Notları

GENEL HÜKÜMLER

1. BU REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. İLGİLİ BAKANLIKÇA 24.12.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN PINARHİSAR (KIRKLARELİ) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE EKİNE UYULACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLJİK ETÜT YAPILMASI ZORUNLUDUR.
3. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. PARK ALANLARI, YOL, EĞİTİM TESİSLERİ, DİNİ TESİSLER, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, OTOPARK VB. GİBİ KAMUYA AİT DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. HALİHAZIRDAKİ PARSEL SINIRLARININ İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİDEKİ PARSEL SINIRLARI İLE UYUŞMAMASI HALİNDE; PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE VE MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE YAPILACAKTIR. İKİ VERİ ARASINDA 2(İKİ) METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARDA; TECVİZ DÂHİLİNDE KABUL EDİLEREK PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN UYGULAMA YAPMAYA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
6. DERE YATAKLARI VE KOMŞU PARSELLERİ İLE TAŞKIN ALANLARINDA 03.05.2019 TARİH VE 30763 SAYILI TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİ ESASLARINA UYULACAKTIR.
7. DSİ 11.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.01.22 TARİH VE 1978895 SAYILI VE 30.01.22 TARİH VE 1989242 SAYILI KURUM GÖRÜŞLERİNDE GÖSTERİLMEMİŞ OLAN ANCAK PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN AÇIK VE KAPALI DERE-KANAL HATLARI VE BU ALANLARA KOMŞU ALANLARDA (İMAR PLANINDA YOL, YEŞİL ALAN VB. KAMUSAL KULLANIMA AYRILMIŞ OLSA DAHİ) YAPILAŞMA ÖNCESİNDE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN DSİ GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA SU VE KANALİZASYON İDARELERİ TARAFINDAN SU TAŞKIN ANALİZİ YAPILARAK BELİRLENEBİLECEK KRET KOTUNA 1.50 METRE İLAVE EDİLEREK TESPİT EDİLEN KOTUN ALTI İSKÂN EDİLEMEZ, TRAFİ VE ENERJİ ODASI YAPILAMAZ. HİÇBİR ŞEKİLDE BU SEVİYENİN ALTINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI, KAPI VE PENCERE GİBİ HERHANGİ BİR BOŞLUK BIRAKILAMAZ VE AÇILAMAZ. TEREDDÜDE DÜŞÜLEN KONULARDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.DERE YATAKLARIN VE KOMŞU PARSELLERİ İLE TAŞKIN ALANLARINDA 03.05.2019 TARİH VE 30763 SAYILI TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİ ESASLARINA UYULACAKTIR.
8. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK UYGULAMALAR ESNASINDA "3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4.MADDESİ DOĞRULTUSUNDA, TAŞINIR, TAŞINMAZ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALAR DURDURULARAK İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
9. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELİNE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ BU PARSELLERE CEPHE VEREN PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMA İLE YENİ YAPILANMA İÇİN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
10. ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ VE KORUMA KUŞAĞI ALTINDA KALAN ALANLARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
11. PLAN BÜTÜNÜNDE KAMUSAL İŞLEV OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA; İMAR PLANININ CEPHE HATLARINA UYGUN OLARAK, İLGİLİ KURUMUN VE BELEDİYENİN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, İLGİLİ

MEVZUATLARA UYMAK VE İLGİLİ SAĞLIK VE GÜVENLİK NORMLARININ İLGİLİ İDARECE KARŞILANMASI KAYDIYLA TRAFİK ALANLARI YER ALABİLİR.

12. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI VAR İSE TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR, YOK İSE 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALLARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR. PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BOŞALTILAMAZ. SANAYİ TESİSLERİNİN VE TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİS SULARI İÇİN ATIKSU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIKSU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ. AYRICA BU KOŞULLARLA İLGİLİ OLARAK DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE SAĞLIK BAKANLIĞININ GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

13. PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA YER ALDIĞI HALDE BU PLANDA GÖSTERİLEN ALANLAR BİLGİ MAHİYETİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.

14. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİNİN YAPILMASI ESASTIR. ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ SINIRLARI BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR. DÜZENLEME SINIRLARI ETAPLANARAK DA BELİRLENEBİLİR VE DÜZENLEME SINIRI BELİRLENEN ALANLARDA ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

15. BU PLAN ONAMA SINIR HATTINDA YER ALAN, BU PLAN REVİZYONUNDA DÜZENLENEN CEPHE ÇİZGİLERİ NEDENİYLE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI ETKİLENEN VE BU PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA KALAN SAHALARDAKİ İŞLEVLERE AİT YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI BU PLAN VE/VEYA MERİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENMİŞ YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINDAKİ MESAFELERİ DARALTMAMAK KAYDIYLA UYGULAMAYA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

16. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA (HÜKÜMLERİNDE) YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU, 27277 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SANAYİ KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, 27601 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, 20814 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ, 29186 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIMLAR TESİSLER YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, YÜRÜRLÜKTEKİ DEPREM YÖNETMELİĞİ, YÜRÜRLÜKTEKİ SİĞINAK, OTOPARK VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1.** KAPALI ÇIKMALAR KAKS'A DAHİDİR.
- 2.** ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ; İMAR ADASI ÜZERİNE YAZILI OLAN YAPILAŞMA ŞARTLARINDAKİ DEĞERLERE GÖRE UYGULANIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRLENMEMİŞ ALANLARDA İSE MESAFELERİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 3.** ARKA BAHÇE MESAFESİ PLANDA BELİRTİLMEMİŞ TÜM PARSELLER İÇİN EN AZ 3 M'DİR.
- 4.** BLOK ÇİZGİLERİ İŞLENMEYEN BİNA CEPHELERİ 6 M'DEN AZ, 30 M'DEN FAZLA YAPILAMAZ.
- 5.** BLOK ÇİZGİLERİ İŞLENMEYEN BİNA DERİNLİKLERİ 7 M'DEN AZ 40 M'DEN FAZLA YAPILAMAZ.

6. KAMU ALANLARINA BİTİŞİK PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİ UYGULANDIKTAN SONRA BİNA CEPHESİ 6M'NİN ALTINDA KALAN PARSELLERDE; BİNA CEPHESİNİ ASGARİ 6M'DE TUTMAK AMACIYLA KAMU ALANLARINDAN ÇEKME MESAFESİ 3M'YE KADAR BELEDİYESİNCE DÜŞÜRÜLEBİLİR.

7. BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLMESİ İÇİN, BELİRLENEN TAKS VE KAKS'IN KESİN OLARAK AŞILMAMASI VE ASGARİ BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI YANINDA, BİNALAR ARASINDA EN AZ 6 M MESAFE BIRAKILMASI DA ZORUNLUDUR.

8. YAPILAŞMA DÜZENİ AYRIK OLARAK VERİLEN YAPI ADALARINDA, BİTİŞİK YA DA BLOK DÜZENDE YAPILMIŞ BİNA VEYA 12 M'DEN DAHA DAR CEPHELİ PARSEL VAR İSE, İKİ YA DA DAHA FAZLA PARSELE BİRLİKTE DEĞERLENDİREREK, CEPHE GENİŞLİĞİ 30 M'Yİ GEÇMEYEN BLOK TEŞKİL ETMEK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR.

9. TAKS, KAKS VERİLMİŞ OLAN İMAR ADALARINDA, MAKSİMUM YAPILAŞMA HAKKINI AŞMAMAK VE VERİLEN ASGARİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK KOŞULU İLE YAPI YERİNİ TAYİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

10. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA EN FAZLA 1.50M ÇIKMA YAPILABİLİR.

11. KONUT ALANLARI

11.1. AYRIK DÜZENE TABİ KONUT ALANLARINDA;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M²'DİR.
- PARSEL CEPHESİ 12 M'DEN AZ OLAMAZ.
- BİNA CEPHESİ 6 M'DEN AZ 30 M'DEN FAZLA YAPILAMAZ.
- BİNA DERİNLİĞİ 7 M'DEN AZ 40 M'DEN FAZLA YAPILAMAZ.

11.2. BLOK DÜZENE TABİ KONUT ALANLARINDA;

- KİTLE VERİLMEMİŞ ALANLARDA PARSEL CEPHESİ BLOK BAŞLARINDA 9 METREDEN AZ OLAMAZ.
- ÜZERİNDE TABAN OTURUMU (KİTLE) GÖSTERİMİ OLMAYAN PARSELLERDE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

12. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

12.1. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)

- BU ALANLARDA BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR.

- PLAN ÜZERİNDE BİR KULLANIM ADI VERİLMEMİŞ OLAN ALANLARIN KULLANIMI MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE, BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

- YAPILAŞMA KOŞULLARI KAKS=1.60, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ: 14.50 M (4 KAT)'TİR.

12.2. S1 - SANAYİ ALANLARI

- S1 RUMUZLU SANAYİ ALANLARI HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA SANAYİ TESİSİNE HİZMET VERECEK DİĞER YAPI VE TESİSLER DE YAPILABİLİR. LOJMAN YAPILARI YER ALAMAZ.

- S1 RUMUZLU SANAYİ ALANLARINDA EMSAL=0.80, YENÇOK=SERBEST OLUP YÜKSEKLİK TESİSİN İHTİYACINA GÖRE AVAN PROJE SIRASINDA BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

- KAT YÜKSEKLİKLERİ TESİSİN İHTİYACINA GÖRE AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
- MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 3.000 M²'DİR.
- EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA, 50 M²'Yİ GEÇMEYECEK BİÇİMDE BEKÇİ VE KONTROL KULÜBELERİ, TRAFO V.B. YAPILAR YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA AYNI PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR VE YAPILAR ARASINDAKİ MESAFE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLERE TABİDİR.
- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12.3. S2 - SANAYİ ALANLARI

- S2 RUMUZLU SANAYİ ALANLARI HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA SANAYİ TESİSİNE HİZMET VERECEK DİĞER YAPI VE TESİSLER DE YAPILABİLİR. LOJMAN YAPILARI YER ALAMAZ.
- S2 RUMUZLU SANAYİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI KAKS=0.80, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ: 15.00 M (4 KAT)'TİR.
- ÇATI KATI YAPILAMAZ.
- MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1.000 M²'DİR.
- EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ.
- SANAYİ ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMEMEYEN ALANLARDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA, 25 M²'Yİ GEÇMEYECEK BİÇİMDE BEKÇİ VE KONTROL KULÜBELERİ, TRAFO V.B. YAPILAR YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA AYNI PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR VE YAPILAR ARASINDAKİ MESAFE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLERE TABİDİR.
- EMSAL ALANA DAHİL OLMAK ŞARTI İLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ, KANTAR, GÖLGELİK, SUNDURMA, TRAFO, RAMPA, ARAÇ YÜKLEME, BOŞALTMA, AÇILIR KAPANABİLİR GEÇİCİ DEPOLAMA GİBİ BİRİMLERDEN OLUŞAN YAPILARIN PROJESİ İLGİLİ BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.
- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12.4. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

- BU ALANLARDA ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞINABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLAR YAPILABİLİR.
- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, 25M²'Yİ GEÇMEYECEK BİÇİMDE BEKÇİ VE KONTROL KULÜBELERİ, TRAFO, SU DEPOSU VB. YAPILAR İLE OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞ RAMPALARI YAPILABİLİR.

13. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

13.1. ANAOKULU ALANI

- ANAOKULU TESİSLERİNİN YER ALACAĞI, AYRICA BU TESİSE HİZMET EDECEK YEMEKHANE, SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDIR.
- YAPILAŞMA KOŞULLARI KAKS=1.60, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ: 14.50 M (4 KAT)'TİR.

13.2. İLKOKUL ALANI

- İLKOKUL TESİSLERİNİN YER ALACAĞI, AYRICA BU TESİSE HİZMET EDECEK YURT, YEMEKHANE, SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDIR.
- YAPILAŞMA KOŞULLARI KAKS=1.60, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ: 14.50 M (4 KAT)'TIR.

13.3. ORTAOKUL ALANI

- ORTAOKUL TESİSLERİNİN YER ALACAĞI, AYRICA BU TESİSE HİZMET EDECEK YURT, YEMEKHANE, SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDIR.
- YAPILAŞMA KOŞULLARI KAKS=1.60, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ: 14.50 M (4 KAT)'TIR.

13.4. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİNİN YER ALACAĞI, AYRICA BU TESİSE HİZMET EDECEK YURT, YEMEKHANE, SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDIR.
- YAPILAŞMA KOŞULLARI KAKS=1.60, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ: 14.50 M (4 KAT)'TIR.

14. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

14.1. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI

- SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN ALANLARDIR.
- YAPILAŞMA KOŞULLARI KAKS=1.60, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ: 14.50 M (4 KAT)'TIR.

15. İBADET ALANLARI

15.1. CAMİ ALANI

- BU ALANLARDA DİNİ TESİS İLE TESİSE AİT YURT, LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN GİBİ MÜŞTEMİLATLAR İLE OTOPARKLAR YER ALABİLİR.
- YAPILAŞMA KOŞULLARI KAKS=1.60, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ: 14.50 M'DİR. ANCAK CAMİ KUBBESİ VE MİNARESİ YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA TABİ DEĞİLDİR.

16. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

16.1. PARK - ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI

- KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR. İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRLENMİŞ OLAN KULLANIMLAR VE YAPILAR BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULARAK ENCÜMEN KARARIYLA BU ALANDA YAPILABİLİR.

16.2. REKREASYON ALANLARI

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE YAŞAYANLARIN SPOR, DİNLENME, GEZİNTİ, EĞLENCE VE PİKNİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YEŞİL ALANLARDIR. İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRLENMİŞ OLAN KULLANIMLAR VE YAPILAR BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULARAK ENCÜMEN KARARIYLA BU ALANDA YAPILABİLİR.

17. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

17.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI

- BU ALANLARDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİSASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN YAPILAR YER ALABİLİR.
- BU ALANLARDA UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNE UYULARAK BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, BEYLİK MAHALLESİ
YAKLAŞIK 74.5 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, BEYLİK MAHALLESİ, YAKLAŞIK 74.5 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

YÜKLENİCİ

ANALİZ PLANLAMA PROJE A.Ş.
FULYA MAHALLESİ, UYGAR SOKAK NO:16 D:16 ŞİŞLİ - İSTANBUL
MECİDİYEKÖY V.D. 0680915465

anqliz
planlama

Planlama Ekibi	Pozisyonu	Oda Kayıt No	İmza
MEHMET KADIOĞLU	ŞEHİR ve BÖLGE PLANCISI	5224	
FARUK ALTUN	ŞEHİR ve BÖLGE PLANCISI	4220	