

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ,
BEYLİK MAHALLESİ,
379, 380 VE 381 ADALARIN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2024

İçindekiler Tablosu

1.GENEL ÖZELLİKLER	3
1.1. KONUM	3
1.2. ULAŞIM	5
1.3. MÜLKİYET DURUMU	6
1.4. DEPREMSELLİK	8
2. MERİ PLAN KARARLARI	9
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	13
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	15

Şekiller

Şekil 1: Kırklareli İli İlçe Haritası	3
Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü	4
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü	4
Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	5
Şekil 5: Kadastral Durum	6
Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu	8
Şekil 6:Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu	8
Şekil 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Şekil 8: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
Şekil 9: Meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	12
Şekil 10: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	13
Şekil 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı	15
Şekil 11: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi	16

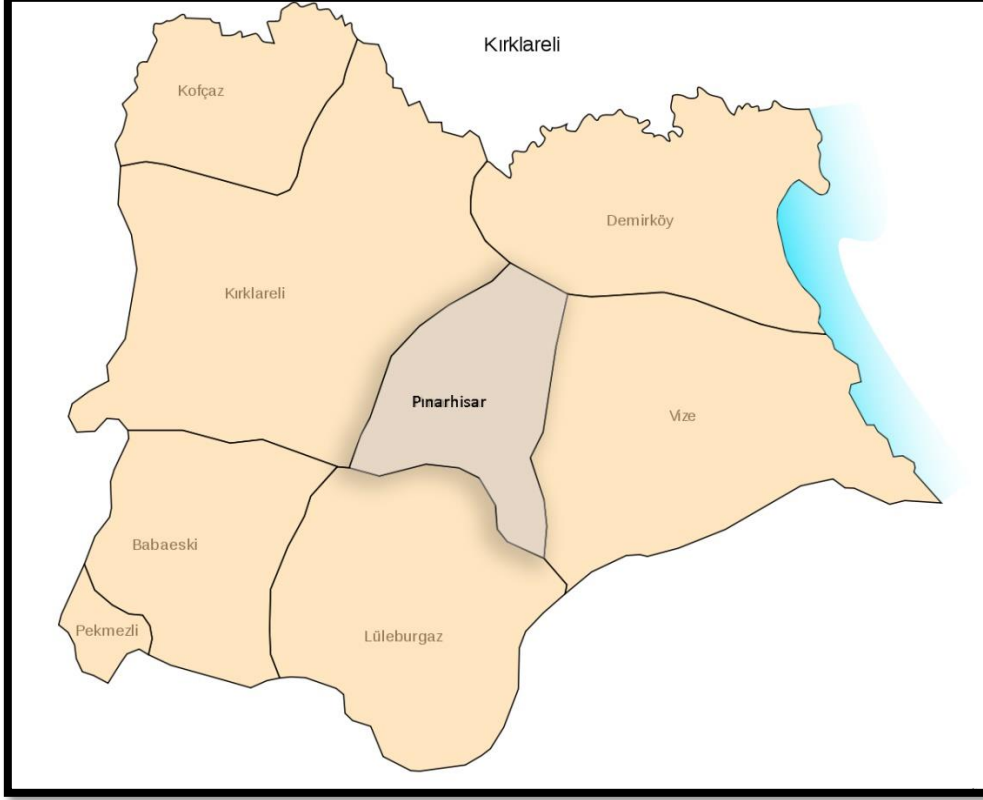
Tablolar

Tablo 1: Mülkiyet Durumu	7
Tablo 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli RNİP ve Teklif 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği Alan Dağılımı	16

1.GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi, 379, 380 ve 381 adaların bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 223,105.79 m²'dir.



Şekil 1: Kırklareli İli İlçe Haritası

Pınarhisar; toplam 581 km² yüz ölçümüne sahip, merkezde 4 mahalle ve 17.738 nüfuslu bir ilçedir. Kırklareli'ne bağlı bir bucak iken 1911 yılında ilçe olmuş ancak 1915 tarihinde tekrar bucak haline getirilmiş, 01.03.1953 tarihinde yeniden İlçe statüsüne kavuşmuştur.

Pınarhisar, eski İstanbul yolu üzerinde, Lüleburgaz-Kırklareli yol kavşağındadır. İlçenin kuzey kesimleri 500-600 metreyi bulan tepeler ve kayalıklarla şekillenmiştir. İlçenin kuzeyinde yer alan bölümü ormanlarla kaplıdır. Doğusunda Vize İlçesi, batısında il merkezi, güneyinde Lüleburgaz İlçesi, Kuzeyinde ise Demirköy İlçesi bulunmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Beylik mahallesi; Camikebir mahallesinin doğusunda ve Orta mahallenin kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uzak Çevre Uydu Görüntüsü



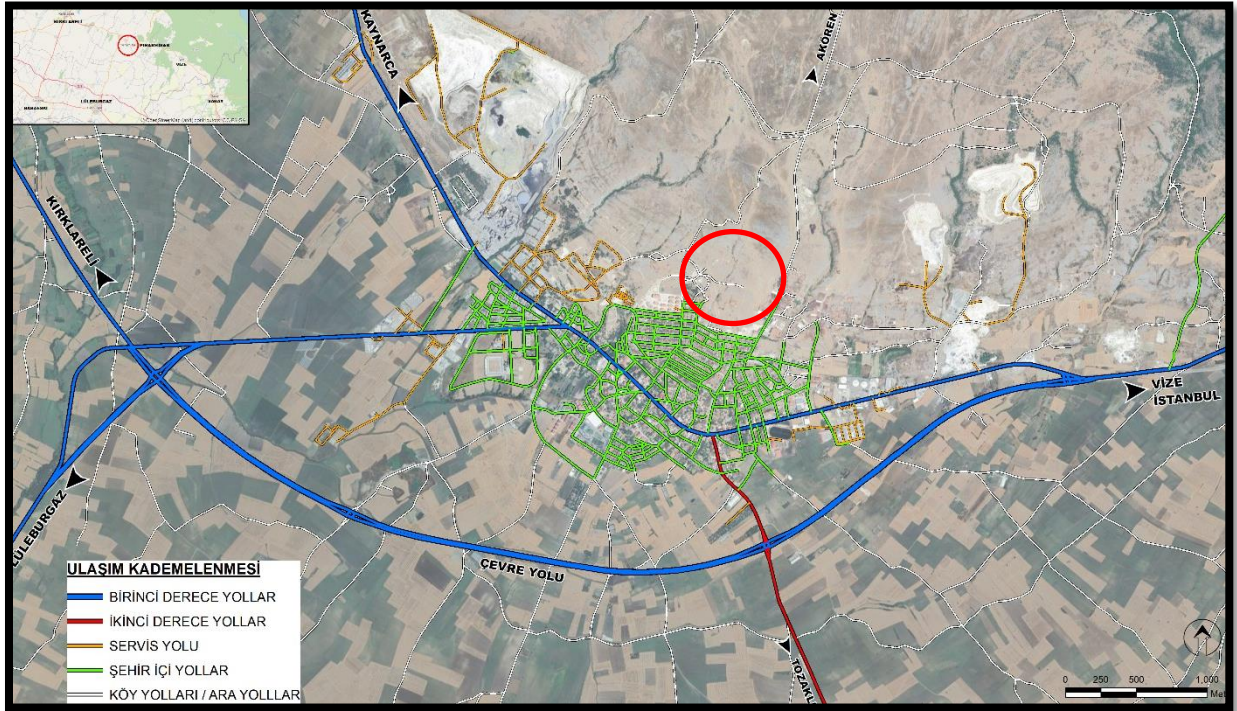
Şekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

1.2. ULAŞIM

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

Plan değişikliğine konu alan Şekil 4'de belirtilmiştir. Planlama alanı, Kırklareli iline takriben 28 km, Pınarhisar İlçe merkezine 1 km mesafededir. Planlama alanının çevresinden geçen ana akslar şekilde belirtilmiştir.

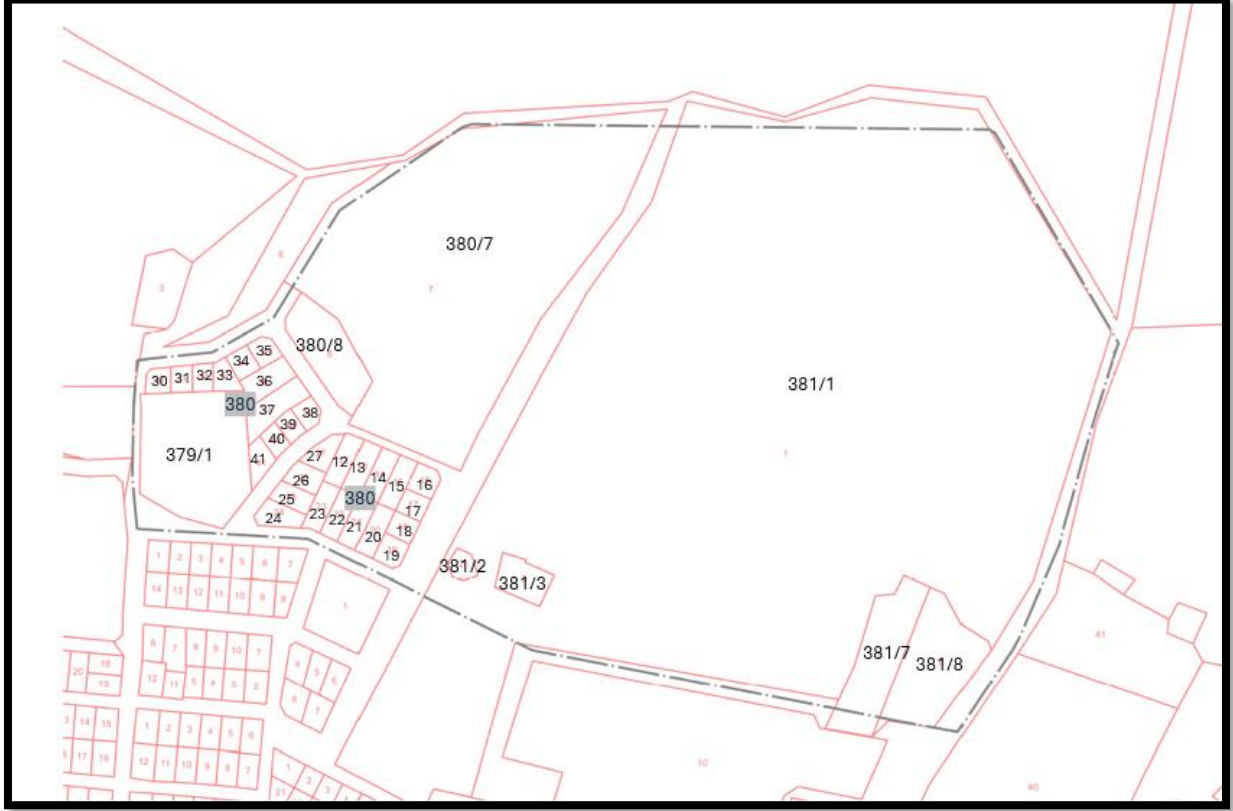
İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeni ile ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılmıştır. Yapım çalışmaları tamamlanıp ulaşım açılan yol; Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar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



Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi, 379, 380 ve 381 adaların bir kısmında yer alan plan değişikliğine konu parsellerin mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



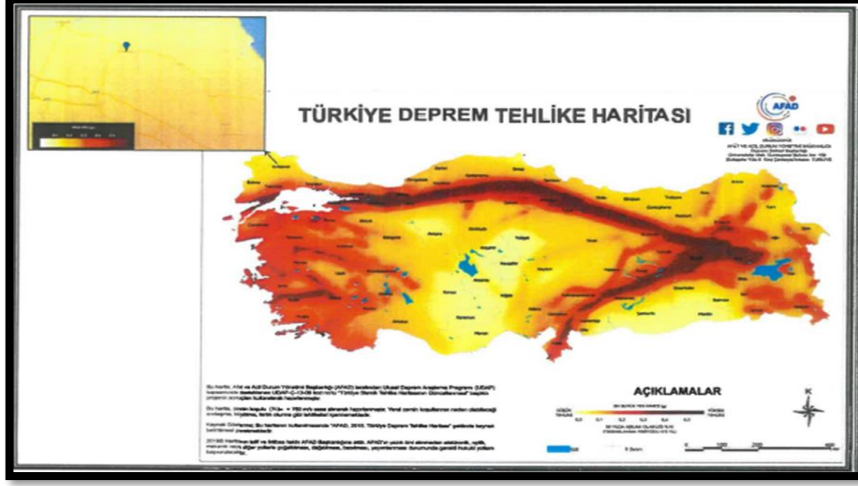
Şekil 5: Kadastral Durum

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

ADA	PARSEL	MÜLKİYET
379	1	ŞAHIS
380	7	ŞAHIS
380	8	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	12	ŞAHIS
380	13	ŞAHIS
380	14	ŞAHIS
380	15	ŞAHIS
380	16	ŞAHIS
380	17	ŞAHIS
380	18	ŞAHIS
380	19	ŞAHIS
380	20	ŞAHIS
380	21	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	22	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	23	ŞAHIS
380	24	ŞAHIS
380	25	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	26	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	27	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	30	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	31	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	32	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	33	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	34	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	35	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	36	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	37	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	38	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	39	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	40	PINARHİSAR BELEDİYESİ
380	41	PINARHİSAR BELEDİYESİ
381	1	PINARHİSAR BELEDİYESİ
381	2	PINARHİSAR BELEDİYESİ
381	3	PINARHİSAR BELEDİYESİ
381	7	ŞAHIS
381	8	PINARHİSAR BELEDİYESİ

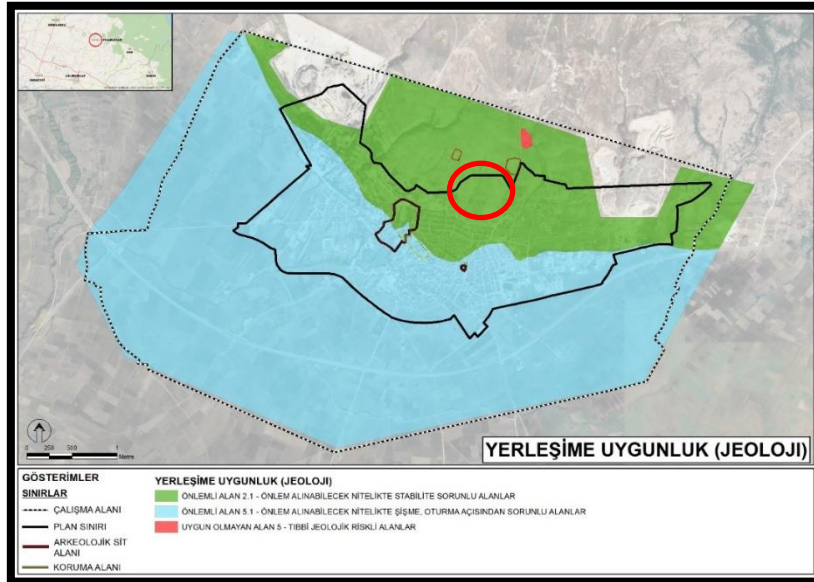
1.4. DEPREMSELLİK

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



Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Durumu

Planlama alanında 2021 tarih onaylı Pınarhisar (Kırklareli) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Bu rapora göre planlama sahası “Önlemlenir Alan 2.1. (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” içerisinde kalmaktadır. Uygulama aşamasında imar planına esas jeolojik etüt raporu ile parsel ölçeğinde yapılacak zemin etüt çalışması sonuçlarına uyulacaktır.



Şekil 7: Pınarhisar Merkez Yerleşime Uygunluk Durumu

için öngörülen yerleşmelerdir. Bu yerleşmelerde tarım ve hayvancılığın üretimden tüketime giden yolu kolaylaştıracak pazar olanaklarının, depolama alanlarının, üretim stand artlarının arttırılmasına yönelik eğitim, danışmanlık, tanıtım ve ar ge çalışmaları gibi fonksiyonların yer alması önerilmektedir. Bu alanlar TOB (Tarım Organize Bölgeleri) ve TAB (Tarımsal Alt Bölgeleri) alanları ile desteklenecektir.

b. Bu planla belirlene n kırsal merkezler, Tekirdağ ilinde Hayrabolu, Malkara, Saray ilçeleri, Kırklareli ilinde, Babaeski, Pınarhisar, Pehlivanköy, Kofcaz ilçeleri ve Edirne ilinde, Uzunköprü Süloğlu, Lalapaşa, İpsala, Meriç ilçeleridir.”

“2.11.2.1. Tarım Arazisi:

A- Ergene Havzası Sınırları İçerisinde;

a. Bu alanlar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanan ve İl Tarım Müdürlükleri tarafından sınırları belirlenen tarımsal arazileri içerir...”

“2.11.6.1. Yeraltı Suyu Beslenme Alanları (YAS):

a. Bölgede yüzey suyu potansiyeli fazla ve bölgedeki yüzeysel akış ve yeraltı suyu beslenmesi kuzeyden güneye doğru olduğundan, yeraltı suları rezerv olarak korunacak, bölgenin kuzeyinin sanayi alanı olarak yapılaşmasına izin verilmeyecek ve bu alanlarda kimyasal gübre ve ilaç kullanımı sınırlandırılacaktır.

b. Bölgenin kuzeyinde yerleşme alanları dışında bulunan ve yaygın olarak karstik (kırıklı, çatlaklı) kireçtaşlarının yer aldığı alanlarda süzülme ile gelişecek beslenmeyi engelleyebilecek hafriyatlarla ve arazi tahribine izin verilemez. Bu amaçla, var olan bitki örtüsünün korunması, ağaçlandırma yapılması zorunludur. Bu yerleşmelere ilişkin sınırlar ve yapılaşma yoğunlukları DSİ Bölge Müdürlüğünün ve ilgili diğer kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

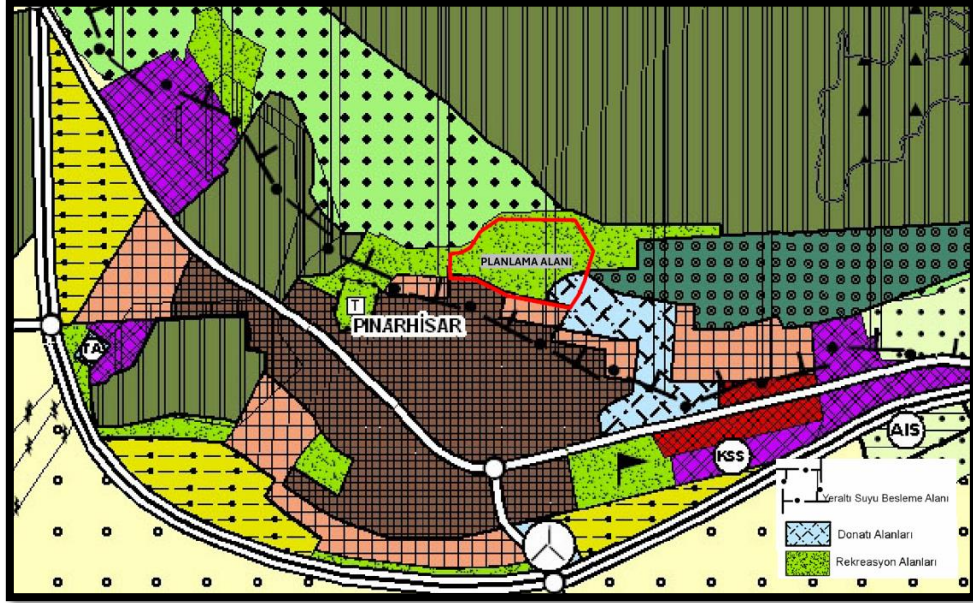
c. Bölge güneyinde taneli ortamların bulunduğu yeraltı suyu beslenme alanlarında ise, akiferlerin öncelikle kirlenmesini önleyecek önlemlerin alınması gereklidir. Bu alanlara doğrudan evsel veya endüstriyel atık kesinlikle deşarj edilemez ve meskun alanlarda kanalizasyon şebekesinin öncelikli olarak tamamlanması sağlanacaktır.

d. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirletici ve aşırı su kullanarak rezervi tehdit edici faaliyetler ve bu faaliyetlerin kirleticilik ve su kullanım düzeylerinin tespiti planın onay tarihinden itibaren bir yıl içinde DSİ ve İl Çevre Orman Müdürlüklerince belirlenecek ve plan onay tarihinden itibaren en geç beş yıl içinde çevresel yaptırımlar yapılacaktır. Buna ilişkin yaptırımlar, 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince yapılacaktır.

e. Doğrudan yeraltı suyu beslemesini sağlayan her türlü formasyondan malzeme temini konusunda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınması zorunludur.”

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 07/03/2011 tarihinde onaylanan, “Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” nda “Rekreasyon Alanları”, “Donatı Alanları” ve “Yeraltı Suyu Besleme Alanı” lejantında yer almaktadır.



Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanında İnceleme alanı 08.08.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bu planda “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, “Ticaret- Konut Alanı”, “İbadet Alanı” “Teknik Altyapı Alanı” ve “Sağlık Alanı” içerisinde kalmaktadır.



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

2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanında İnceleme alanı 08.08.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı “Yerleşik Konut Alanı”, “Gelişme Konut Alanı”, “Ticaret- Konut”, “Aile Sağlığı Merkezi”, “Park”, “Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı” “Teknik Altyapı Alanı” ve “Cami” içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanlarında ayırık nizam yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.



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

Plan Notlarında;

12. Konut Alanları

12.1. Ayırık düzene tabi konut alanlarında;

- Minimum parsel büyüklüğü 300 m²'dir.
- Parsel cephesi 12 m'den az olamaz.
- Bina cephesi 6 m'den az 30 m'den fazla yapılamaz.
- Bina derinliği 7 m'den az 40 m'den fazla yapılamaz.

13.2. Ticaret- Konut Alanları

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

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

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

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

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

- Arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir.

- Tick alanlarında kat yükseklikleri meri imar yönetmeliğine göre düzenlenecektir.

16.2. Aile Sağlığı Merkezi Alanı

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

18.1. Cami Alanı

- Bu alanlarda dini tesis ile tesise ait yurt, lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan gibi müştemilatlar ile otoparklar yer alabilir.

- Yapılaşma koşulları $kaks=1.60$, maksimum yapı yüksekliği: 14.50 m'dir. ancak cami kubbesi ve minaresi yükseklik sınırlamasına tabi değildir.

19.2. Park- Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları

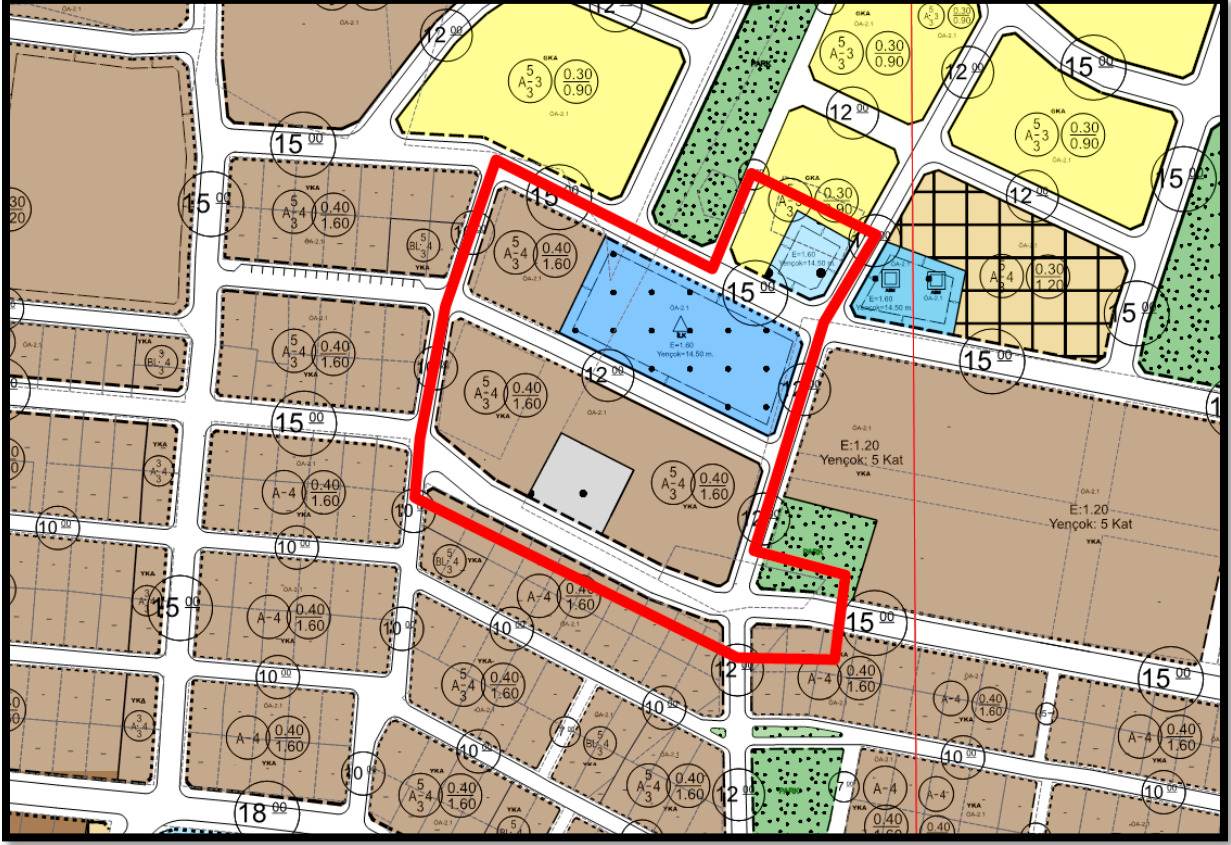
- Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. İlgili yönetmeliklerde belirlenmiş olan kullanımlar ve yapılar belirtilen şartlara uyularak encümen kararıyla bu alanda yapılabilir.

20.4. Teknik Altyapı Alanı

- Bu alanlarda kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan yapılar yer alabilir.

- Bu alanlarda uygulama ilgili kurum görüşüne uyularak belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Plan Değişikliği çalışmasının güneyinde 14.06.2024 tarihli plan tadilatı bulunmaktadır.



Şekil 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi, 379, 380 ve 381 adaların bir kısmında yer almaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 223,105.79 m²'dir.

Bu plan değişikliği çalışmasında Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi, 379, 380 ve 381 adaların bir kısmında parselasyon çalışmalarında yeterli parsel derinliğinin ve cephesinin sağlanabilmesi adına uygulama işlemlerini kolaylaştırmak, nüfus artışına sebebiyet vermeden mevcut donatı sahasını iyileştirmek, gelişme alanı dokusunda ulaşım kurgusunun bütüncül bir şekilde sürekliliği sağlamak amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

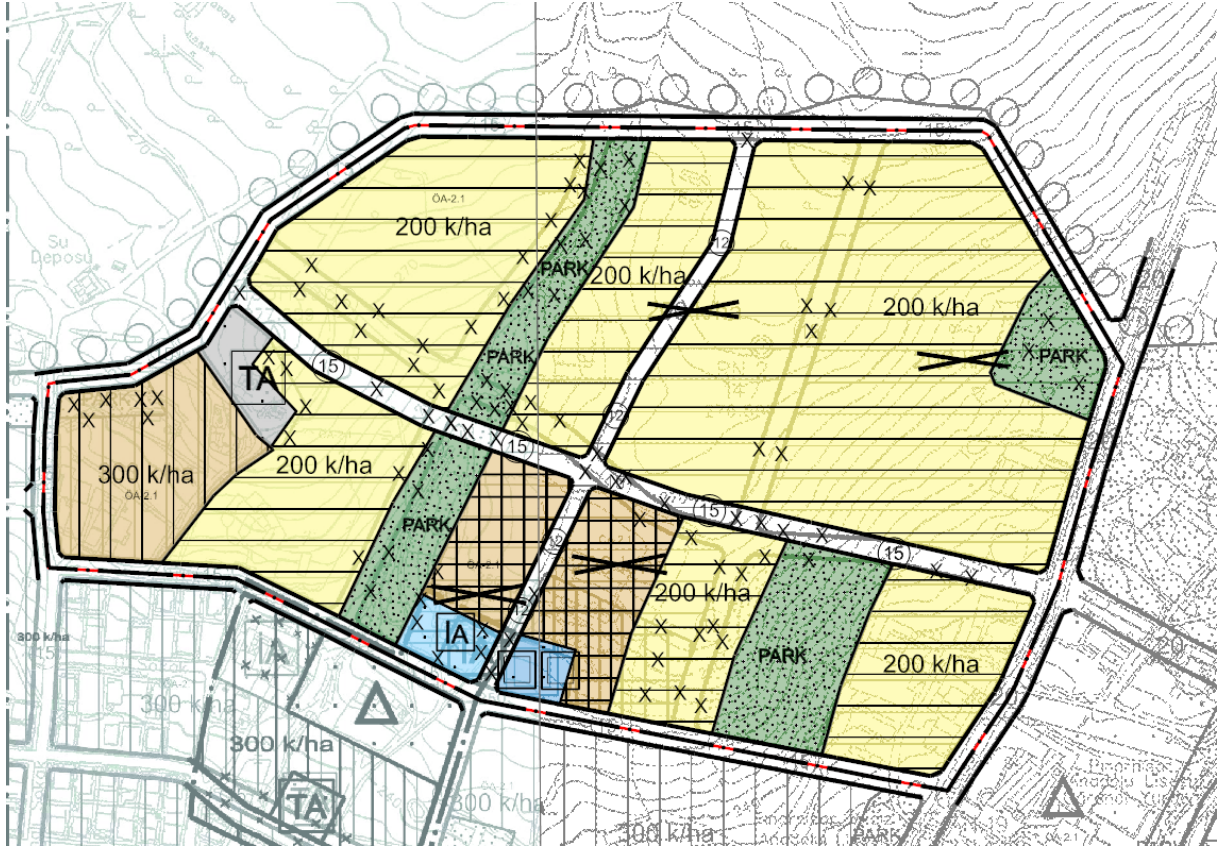
Alanda meri imar planına göre farklı olarak ibadet alanı ve yeşil alan büyüklüğü arttırılmış olup, kente hizmet etmesi planlanmıştır.

Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı 300 kişi/ha, Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı 200 kişi/ha olarak planlanmıştır.

Plan çalışması onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında nüfus 2903 kişi, teklif uygulama imar planı değişikliğinde ise 2877 kişi olarak planlanmıştır. Bu kapsamda nüfus artışı yapılmamıştır.

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

FONKSİYON	MERİ PLAN(M ²)	TEKLİF PLAN (M ²)
ORTA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	11,775.11	13,120.02
ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	145,302.61	133,678.06
KONUT TİCARET	6,508.23	14,438.78
SAĞLIK ALANI	1,785.52	1,600.00
İBADET ALANI	1,205.18	2,198.44
PARK	23,475.66	27,229.17
TEKNİK ALTYAPI	3,168.54	2,633.06
YOL	31,090.12	28,208.26
TOPLAM ALAN	223,105.79	223,105.79



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

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, BEYLİK MAHALLESİ, 379, 380 VE 381 ADALARIN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.