



YAĞMUR
İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama & Danışmanlık

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, BEYLİK
MAHALLESİ, 256 ADA 1 PARSEL, 257 ADA 1 PARSEL, 377
ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 PARSELLER, 380 ADA 1 PARSEL,
381 ADA 1-2-3-4 PARSELLER VE 387 ADA 1-2-3-4
PARSELLER İLE BİR KISIM KADASTRAL BOŞLUĞA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN TADİLATI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Mustafa Kemal YAĞMUR

Şehir ve Bölge Plancısı

Büro Tescil No:34-4-2208

Sicil No: 4726

**YAĞMUR İMAR ÇÖZÜM MERKEZİ
ŞEHİR PLANLAMA DAN. TİC. LTD. ŞTİ.**

Kemal Türker Mah. Atatürk Cad. No: 186 D: 3
Sancaktepe / İSTANBUL Gsm: +90 532 562 52 50
Büro Tescil No: 34-4-2208 Oda Sicil No: 4726
Tic.Sic.No: 287255 Şişli / Beylik V.D.: 928 095 4153
www.imarsor.com.tr - imarmerkezi@yandex.com

2024

İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. PLANLANMA ALANI KAPSAMINDAKİ PARSELLER	6
3. MÜLKİYET YAPISI	7
4. ULAŞIM BİLGİSİ	8
5. DEPREMSELLİK	9
6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	10
6.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DURUMU	10
6.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DURUMU	11
6.3 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI	12
7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE KARARLARI	14
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN NOTLARI	16

HARİTA DİZİNİ

Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresi	4
Harita 2: Planlama Alanının Konumu	5
Harita 3: Planlama Alanı Kapsamındaki Parseller	6
Harita 4: Mülkiyet Paftası.....	7
Harita 5:Ulaşım Bilgisi Haritası.....	8
Harita 6: Pınarhisar Depremsellik Haritası.....	9
Harita 7:Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	10
Harita 8: Planlama Alanına Yönelik 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu	11
Harita 9:Planlama Alanının 1/5.000 Nazım İmar Plan Durumu	12
Harita 10:Planlama Alanının 1/1.000 Uygulama İmar Plan Durumu	13
Harita 11:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	16

TABLO DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanın Parsel Bilgisi	6
Tablo 2:Planlama Alanın Mülkiyet Tablosu	7
Tablo 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Bilgisi	10
Tablo 4: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Bilgisi	11
Tablo 5: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bilgisi	12
Tablo 6:1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgisi	13
Tablo 7: Alan Kullanım Tablosu	15
Tablo 8: İnşaat Alanı ve Nüfusu Yoğunluğu Değişim Tablosu	15

FOTOĞRAF DİZİNİ

Şekil tablosu ögesi bulunamadı.

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Bu plan; Kırklareli ili, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesinde bulunan 256 ada 1 parsel, 257 ada 1 parsel, 377 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 parseller, 380 ada 1 parsel, 381 ada 1-2-3-4 parseller ve 387 ada 1-2-3-4 parseller ile bir kısım kadastral boşluğa ait 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı kararlarını içermektedir.

Bu plan tadilatı raporunun hazırlanmasındaki amaç, mevcut imar planında yer alan fonksiyon büyüklükleri ve fonksiyonların konumlarını yeniden düzenleyerek ihtiyaçlara daha uygun ve sürdürülebilir bir yaklaşım oluşturmaktır. Planlama alanındaki, mevcut durum analizi, sorunlar ve çözüm önerileri detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Plan tadilatı ile, kamuya ayrılan alanların daha işlevsel ve erişilebilir hale getirilmesi ve kamu hizmetlerinden herkesin eşit şekilde faydalanmasının sağlanması hedeflenmiştir.

Belediyeler, 5393 sayılı Belediye Kanunu Madde 18 ve 3194 Sayılı İmar Kanunu çerçevesinde imar plan tadilatı yapma yetkisine sahiptir. Belediye meclisi, kamu ihtiyaçları kapsamında imar planlarını hazırlamak, değiştirmek ve onaylamakla görevlidir. Katılımcı planlama anlayışı çerçevesinde, yerel halkın ihtiyaç ve talepleri doğrultusunda kamu alanların yeri ve büyüklüğü değiştirilebilir. Bölgedeki sorunların en aza indirilmesi kapsamında, mevcut imar planında bir tadilat gereği duyulmuştur.

Planlama alanı kapsamında bulunan gelişme konut alanı, yerleşik konut alanı, park alanı, teknik altyapı, ilkokul ve cami alanı, bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda alansal büyüklükleri ihtiyaçlara cevap verecek şekilde düzenlendi. Bu düzenlemeyle, bölgenin yaşam kalitesinin artırılması, sosyal ve fiziki altyapının güçlendirilmesi ve sürdürülebilir bir kentsel gelişim sağlanması hedeflenmiştir.

Plan tadilatına Yasal Sınırlayıcılar olarak tanımlanabilecek diğer kanunlar ve yönetmelikler aşağıda belirtilmiştir.

- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri
- 29030 Sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- 5393 sayılı Belediye Kanunu
- Diğer İlgili Kanun ve Yönetmelikler
- İlgili Kamu ve Kurum Görüşleri
 - Trakya Bölgesi Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 02.10.2023 tarihli ZEG-GAZTRK-16.23/169 sayılı yazısı.
 - Zorlu Enerji 381 ada 1 parsel üzerinde kurulu bulunan CNG (sıkıştırılmış Doğal Gaz) deşarj istasyonunun genişletilmesi talebi.
 -

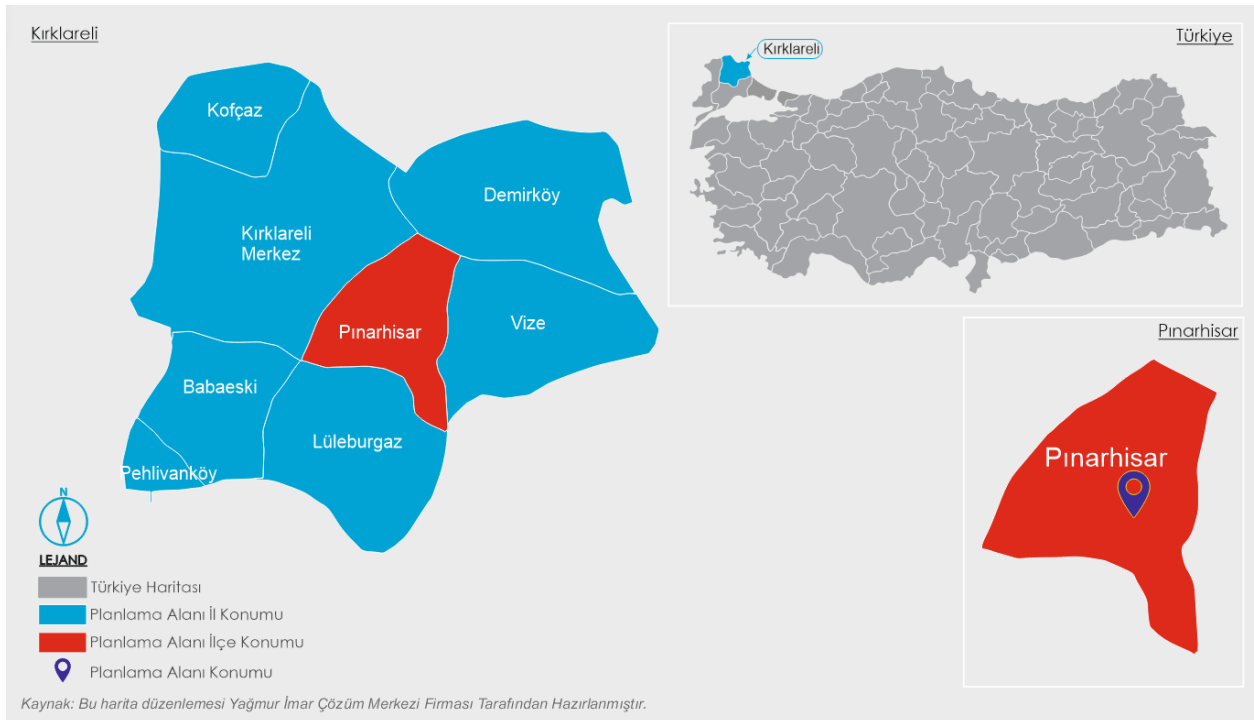
Planlama Alanı ve Proje Aşamalarına Göre Çalışma Yöntemi;

Meri plan fonksiyonu ve yapılaşma şartları korunarak meri planda fonksiyonların alan büyüklükleri ve konumları yeniden düzenlenerek imar planına esas olacak şekilde, araştırma ve ön çalışmalar yapılmıştır. Plan tadilatında yürürlükte bulunan imar mevzuatı ve ilgili kanunlar doğrultusunda ilgili hüküm ve esaslara uyulmuştur. 2024 yılı içinde yapılan çalışmalarda, mahallinde mimari ve mühendislik açısından arazi çalışmaları yapılarak projelendirilmiş, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarla sözlü temaslarda bulunulmuştur. Plan teklifine yönelik çalışmalar bir plan değişikliği raporu ve plan teklif paftasına yansıtılarak gerekli hâlihazır, mevcut planlar, çap, tapu kayıtları evraklarıyla birlikte ilgili kurumlardan görüş talep edilecek ve görüşlere uyulması hususları dikkate alınacaktır.

Bu çerçevede, planlama alanının coğrafi konumu, fiziksel özellikleri ile çevre ile olan ilişkileri analize tabi tutulmuş ve yapılan bu analizler, raporun sonunda, planlama çalışmasına yön verecek değerlendirmeleri de içeren bir bölüm ile tamamlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

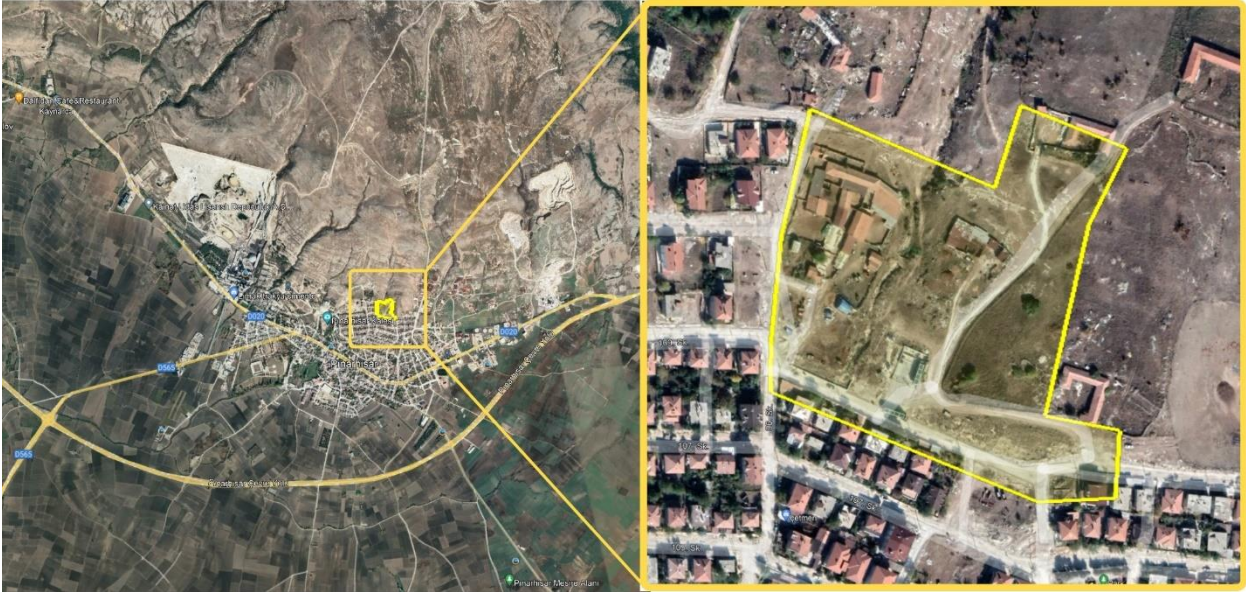
Pınarhisar, Kırklareli iline bağlı, 581 km² yüz ölçümüne sahip, dört mahalleden oluşan ve 17.828 nüfuslu bir ilçedir. Kırklareli'ne bağlı bir bucak iken, 1911 yılında ilçe olmuş; ancak 1915 tarihinde tekrar bucak haline getirilmiştir. 1 Mart 1953 tarihinde yeniden ilçe statüsüne kavuşmuştur.



Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresi

Pınarhisar, eski İstanbul Yolu üzerinde, Lüleburgaz-Kırklareli yol kavşağında yer almaktadır. İlçenin kuzey kesimleri, 500-600 metre yüksekliğe ulaşan tepeler ve kayalıklarla şekillenmiştir. Kuzeydeki bölümü ormanlarla kaplıdır. Doğusunda Vize İlçesi, batısında ilçe merkezi, güneyinde Lüleburgaz İlçesi, kuzeyinde ise Demirköy İlçesi bulunmaktadır.

Planlama alanı, Kırklareli ili Pınarhisar Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi'nde konumlanmaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Konumu

2. PLANLANMA ALANI KAPSAMINDAKİ PARSELLER

Parsel Bilgisi							
İl	Kırklareli						
İlçe	Pınarhisar						
Mah. / Mevki	Beylik						
Pafta	E19-D-11-A, E19-D-11-A-3-C						
Ada	256	257	377	380	381	387	
Parsel	1	1	1-2-3-4-5- 6-7-8-9-10	1	1-2-3	1-2-3- 4	Kadastral Boşluk
Toplam Planlama Alanı	21893,91 m ²						

Tablo 1: Planlama Alanın Parsel Bilgisi



Harita 3: Planlama Alanı Kapsamındaki Parseller

3. MÜLKİYET YAPISI

Kırklareli ili, Pınarhisar ilçesi, Beylik Mahallesi'nde konumlanan 256 ada 1 parsel, 257 ada 1 parsel, 377 ada 1-10 parseller, 380 ada 1 parsel, 381 ada 1-4 parseller ve 387 ada 1-4 parseller, şahıs, tüzel kişilik ve belediye mülkiyetlerinde yer almaktadır. Planlama alanında yer alan mülkiyet bilgileri Tablo 1'de, kadastral durumu ise Şekil 3'te belirtilmiştir.

MAHALLE	ADA	PARSEL	MALİK
Beylik Mah.	256	1	Pınarhisar Belediyesi
Beylik Mah.	257	1	Pınarhisar Belediyesi
Beylik Mah.	377	1	Şahıs
Beylik Mah.	377	2	Şahıs
Beylik Mah.	377	3	Şahıs
Beylik Mah.	377	4	Şahıs
Beylik Mah.	377	5	Şahıs
Beylik Mah.	377	6	Şahıs
Beylik Mah.	377	7	Şahıs
Beylik Mah.	377	8	Şahıs
Beylik Mah.	377	9	Şahıs
Beylik Mah.	377	10	Şahıs
Beylik Mah.	380	1	Pınarhisar Belediyesi
Beylik Mah.	381	1	Pınarhisar Belediyesi
Beylik Mah.	381	2	Pınarhisar Belediyesi
Beylik Mah.	381	3	Pınarhisar Belediyesi
Beylik Mah.	381	4	Şahıs
Beylik Mah.	387	1	Şahıs
Beylik Mah.	387	2	Şahıs
Beylik Mah.	387	3	Şahıs
Beylik Mah.	387	4	Şahıs

Tablo 2: Planlama Alanın Mülkiyet Tablosu



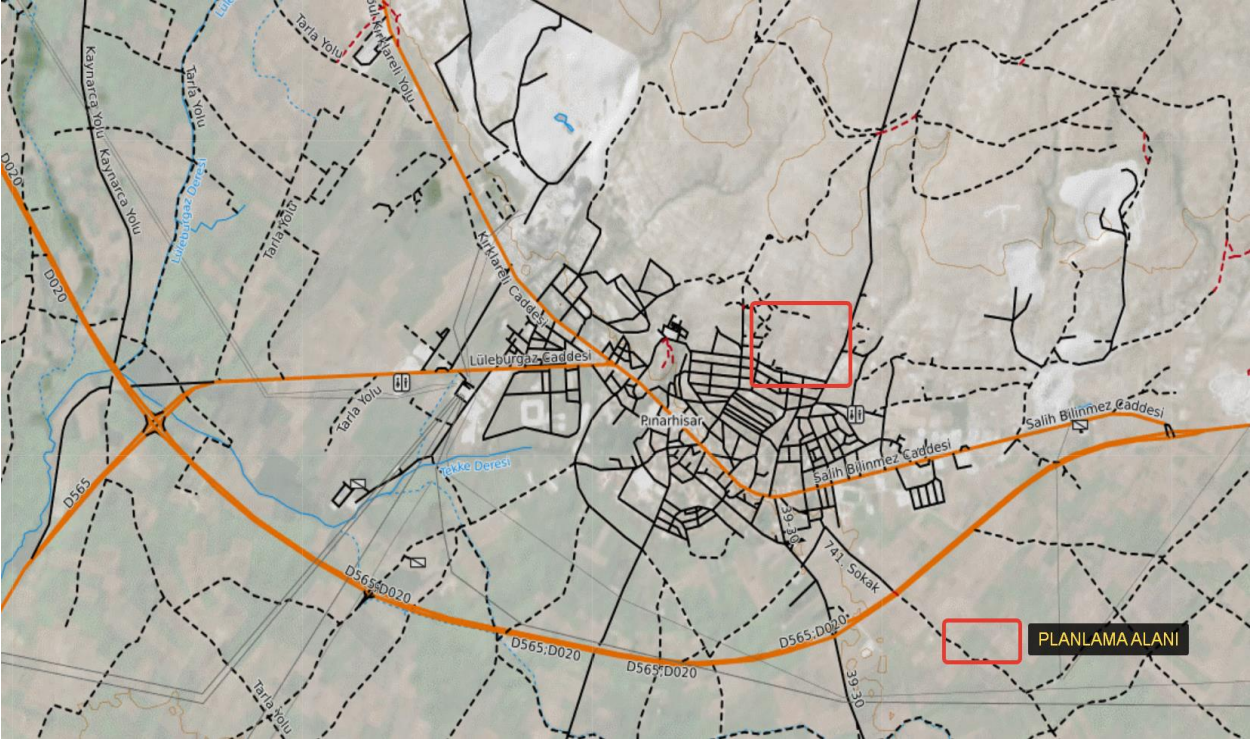
Harita 4: Mülkiyet Paftası

4. ULAŞIM BİLGİSİ

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

İlçe merkez yerleşimi içerisinde geçen D-020 karayolunun ilçe merkezi içerisinde yarattığı yoğunluk problemleri nedeniyle, ilçenin güney kesiminde yapılan çevreyolu projesi ile geçiş kolaylaştırılmıştır. Yapımı tamamlanan yol çalışmasıyla, Kırklareli ili, Saray, Vize, Pınarhisar ilçeleri ile TEM ve Kuzey Marmara Otoyolu bağlantısı daha hızlı ve güvenli bir şekilde sağlanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan alan, Kırklareli iline yaklaşık 26 km, Pınarhisar ilçe merkezine yaklaşık 1 km mesafededir. Planlama alanı, bölgenin önemli ulaşım akslarından olan D-020 karayoluna yaklaşık 1,5 km mesafede olup kuzey yönünde konumlanmıştır. Alana ulaşım, Pınarhisar merkezden Salih Bilinmez Caddesi ve Şadırvan Caddesi güzergahları doğrultusunda sağlanabilir.



Harita 5: Ulaşım Bilgisi Haritası

5. DEPREMSELLİK

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi'nin jeolojik durumu incelendiğinde Kırklareli Deprem Bölgeleri Haritasında 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



Harita 6: Pınarhisar Depremsellik Haritası

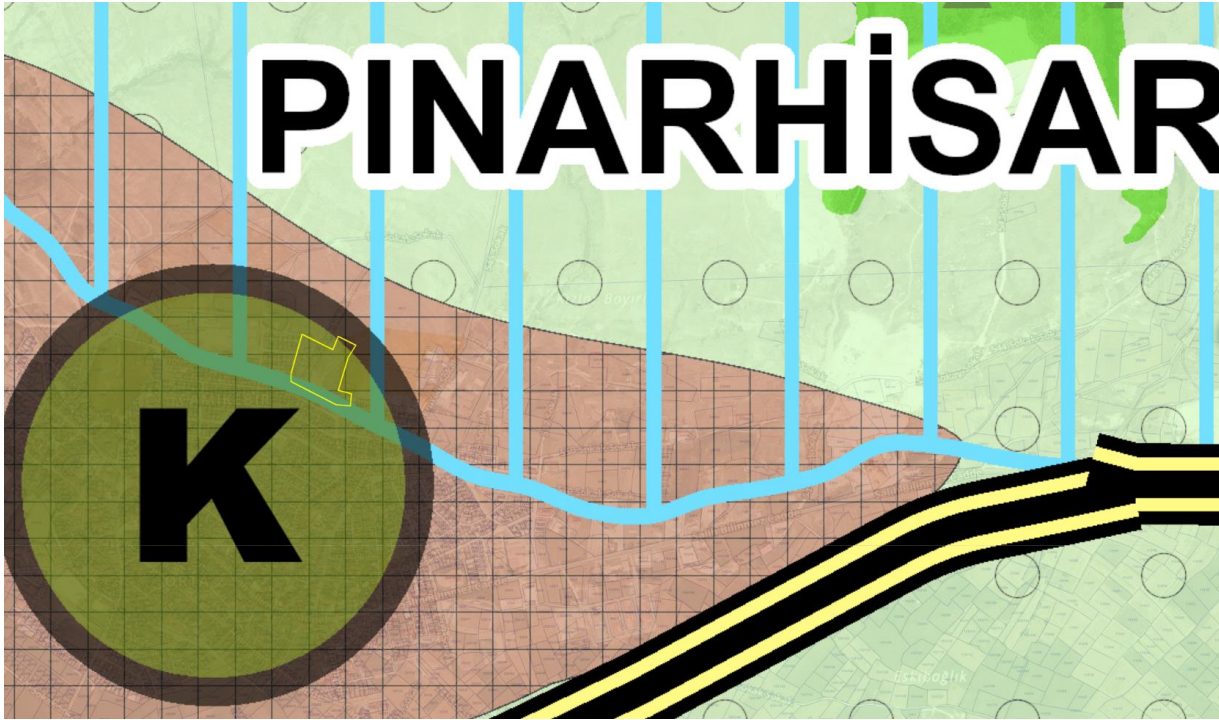
6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

6.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DURUMU

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	
Plan İsmi	1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı
Plan Tasdik Tarihi	24.08.2009

Tablo 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Bilgisi

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



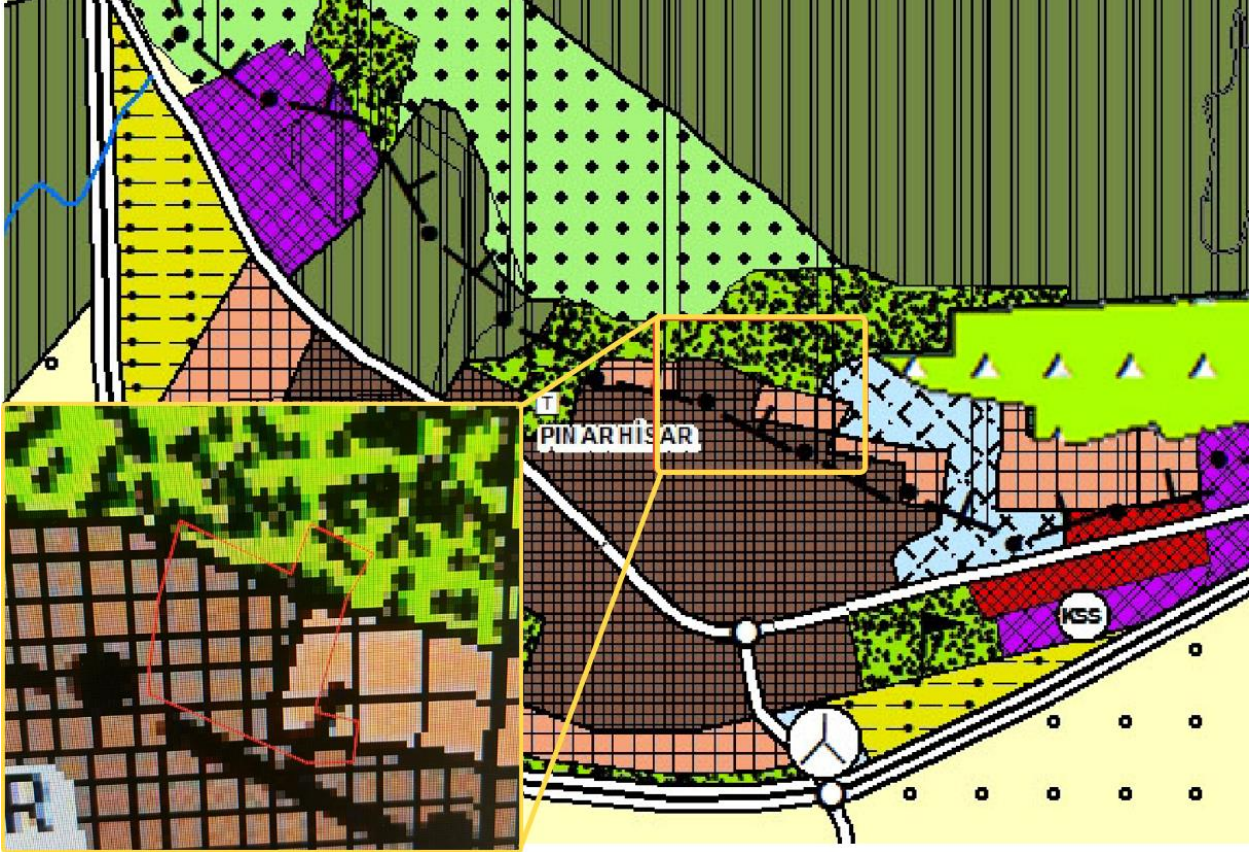
Harita 7: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

6.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DURUMU

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	
Plan İsmi	1/25.000 Ölçekli Kırklareli İli Çevre Düzeni Planı
Plan Tasdik Tarihi	07.03.2011

Tablo 4: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Bilgisi

07.03.2011 tasdik tarihli “1/25.000 Ölçekli Kırklareli İli Çevre Düzeni Planı” incelendiğinde planlama alanı kısmen “Meskun ve gelişme alanı” kısmen de “Rekreasyon Alanı” fonksiyonlarında kaldığı görülmektedir.



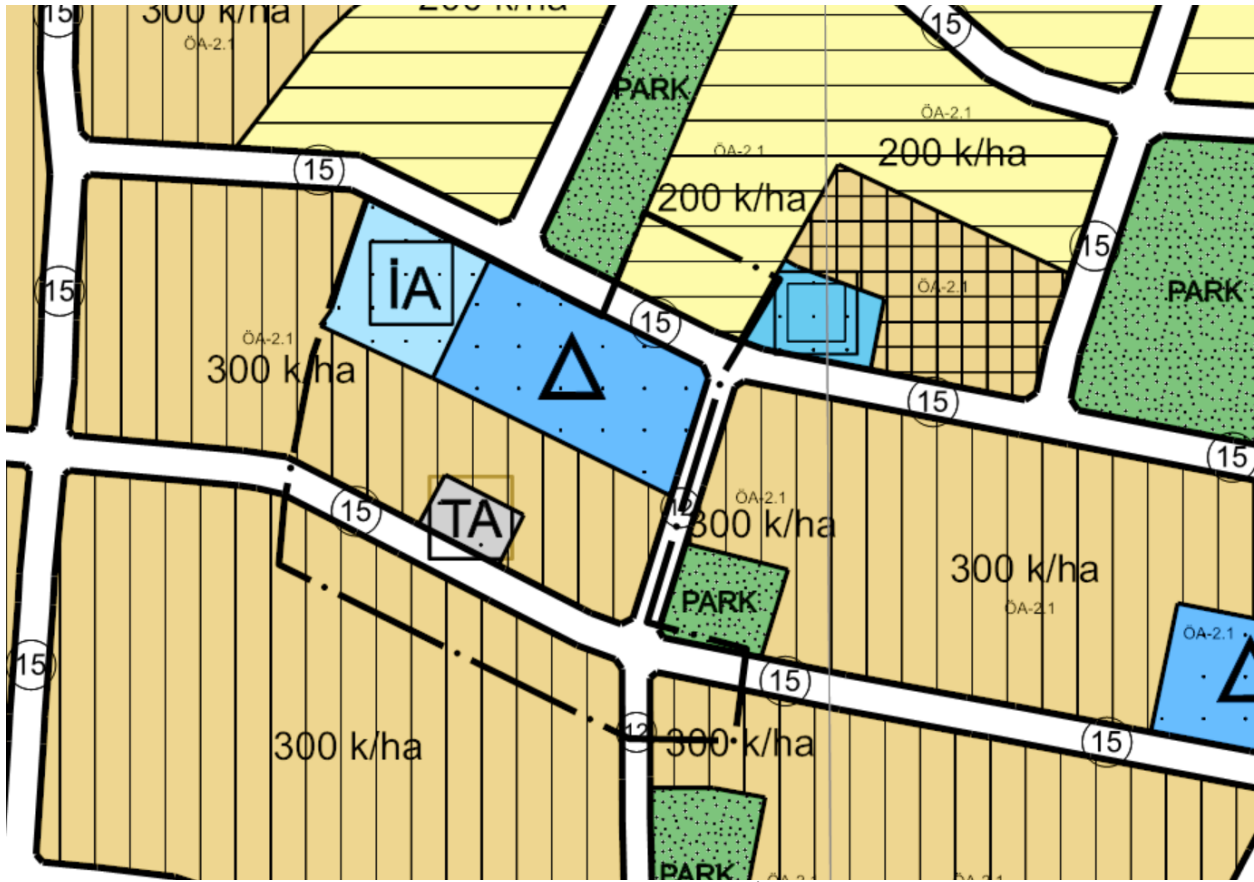
Harita 8: Planlama Alanına Yönelik 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

6.3 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Durumu	
Plan İsmi	Kırklareli İli, Pınarhisar Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı
Plan Tasdik Tarihi	11.01.2024

Tablo 5: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bilgisi

Bahse konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım imar planında kısmen ibadet alanı, eğitim tesis alanı, teknik altyapı alanı ve park alanında kalmakta kısmen de konut yerleşme alanında kalmaktadır.



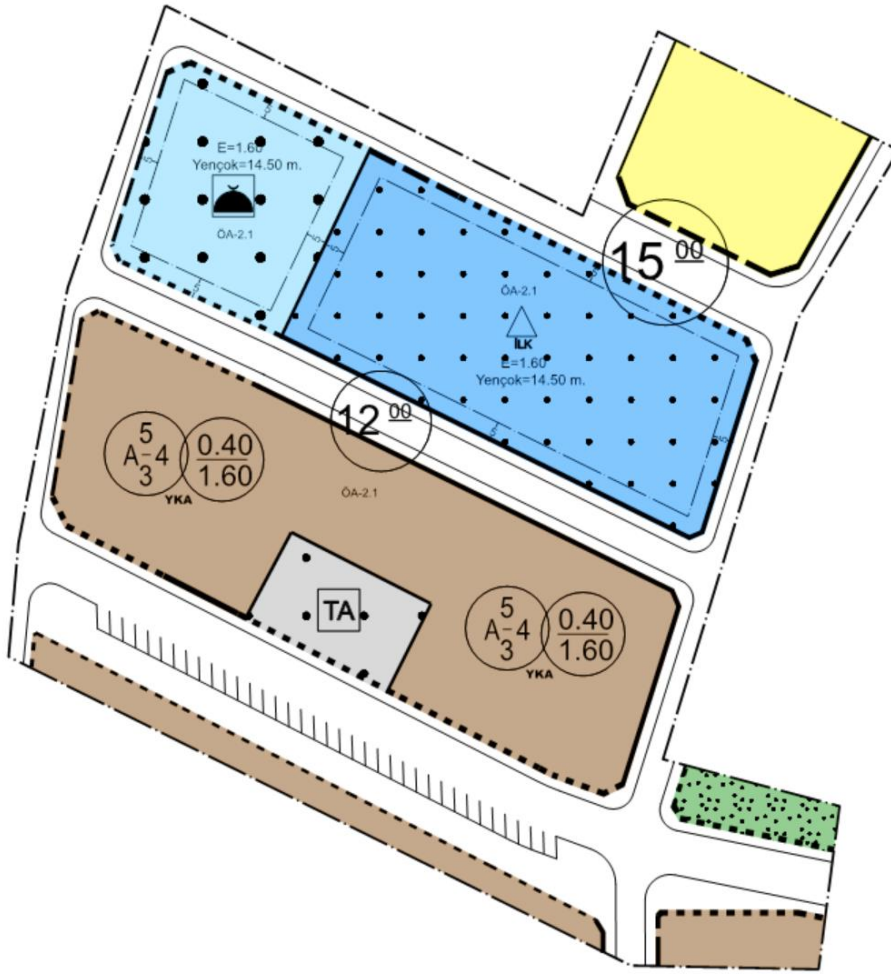
Harita 9: Planlama Alanının 1/5.000 Nazım İmar Plan Durumu

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Durumu

Plan İsmi	Kırklareli İli, Pınarhisar Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
Plan Tasdik Tarihi	03.11.2023

Tablo 6:1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgisi

Planlama alanı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında kısmen camii, ilköğretim tesis alanı, teknik altyapı, park ve otopark alanı ile kısmen konut ve gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Bahse konu fonksiyonların yapılaşma şartları Harita 11’de belirtilmiştir (bkz. Harita 11).



Harita 10:Planlama Alanının 1/1.000 Uygulama İmar Plan Durumu

7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE KARARLARI

Bu plan, Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Beylik Mahallesi sınırları içerisinde, D-020 karayolunun kuzey yönünde konumlanan yaklaşık 2.1 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, mevcut imar planı şartları doğrultusunda, kamu yararını gözeterek düzenlenmiş olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ve Plan Hükümlerini içermektedir.

Plan tadilatı çalışmasıyla, mevcut imar planında bulunan fonksiyonların boyutlarını ve konumlarını yeniden düzenleyerek, kamu kullanımına daha uygun ve sürdürülebilir bir yaklaşım sunmaktır. Planlama alanındaki mevcut durum analizi, sorunlar ve çözüm önerileri kapsamlı bir şekilde incelenmiştir. Bu tadilatıyla, kamuya ayrılmış alanların daha işlevsel ve erişilebilir hale getirilmesi ve herkesin kamu hizmetlerinden eşit şekilde faydalanması amaçlanmıştır. Aynı zamanda Trakya Bölgesi Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 02.10.2023 tarihli ZEG-GAZTRK-16.23/169 sayılı yazısındaki Sıkıştırılmış Doğal Gaz (CNG) deşarj noktasının genişletilme talebi nedeni ile Teknik Altyapı Alanının arttırılması, 256 Ada 1 Parselde yer alan cami alanında tapu tahsis belgeli ağların olması nedeni ile cami alanının uygulanabilir olmaması gerekçesiyle kuzeye taşınması sağlanmıştır.

Bölgedeki teknik altyapı, sosyal donatı alanları ve konut alanlarına yönelik sorunların en aza indirilmesi ve mevcutta kamu yararı gözetilen yatırımların devamlılığın sağlanması amacıyla mevcut imar planında bir tadilat ihtiyacı doğmuştur.

Planlama alanı kapsamında bulunan gelişme konut alanı, yerleşik konut alanı, park alanı, teknik altyapı, ilkokul ve cami alanı, bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda alansal büyüklükleri ve konumları yeniden düzenlendi. Bu düzenlemeyle, bölgenin yaşam kalitesinin artırılması, sosyal ve fiziki altyapının güçlendirilmesi ve sürdürülebilir bir kentsel gelişim sağlanması hedeflenmiştir. Aynı zamanda, plan onama sınırı içinde yer alan yapı adalarında uygulamada karşılaşılan zorlukların giderilmesi ve yapı adalarının yapılaşmaya uygun parsel alanlarının oluşturulması için geometrik düzenlemeler yapılmıştır. Bu doğrultuda, mevcut fonksiyon kullanım alanları göz önünde bulundurularak planlama alanı yeniden düzenlenmiş ve erişilebilir kamu hizmeti ile sürdürülebilir ulaşım kurgusu ele alınmıştır. Bu şekilde, kamu yararına olan yatırımların sorunları çözülmüş ve aynı zamanda ulaşım ve fonksiyonların alan kullanımı açısından da imar planı daha işlevsel hale getirilmiştir.

Belediyeler, 5393 sayılı Belediye Kanunu Madde 18 ve 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında imar plan tadilatı yapma yetkisine sahiptir. Belediye meclisi, kamu ihtiyaçları doğrultusunda imar planlarını hazırlamak, değiştirmek ve onaylamakla sorumludur. Katılımcı planlama anlayışı

çerçevesinde, yerel halkın, kamu yatırımcıların ihtiyaç ve taleplerine göre kamu alanlarının yeri ve büyüklüğü değiştirilebilir.

Bu plan tadilatı;

Kişi başı düşen inşaat alanı büyüklüğü ortalama 45 m² kabul görülerek hesaplanmıştır.

Buna göre;

Alan kullanım tablosuna baktığımızda, Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, İlkokul Alanı, Camii Alanı, Park Alanı ile Teknik Altyapı fonksiyonlarını kapsadığını görmekteyiz.

FONKSİYON	MERİ PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
Yerleşik Konut Alanı	8.951.13	12.671.66
Gelişme Konut Alanı	2.054.01	1.054.01
İlkokul Alanı	5.420.69	5.342.42
Cami	2.514.50	1.000.00
Park	484.26	537.37
Teknik Altyapı Alanı	904.49	1.288.44

Tablo 7: Alan Kullanım Tablosu

Bu plan tadilatı ile planlama alanındaki inşaat alanı ve nüfus yoğunluğu değişim tablosu aşağıda sunulmuştur.

FONKSİYON	MERİ PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
	İNŞAAT (m ²)	İNŞAAT (m ²)
Yerleşik Konut Alanı	14.321.80	20.274.66
Gelişme Konut Alanı	1.848.61	948.61

FONKSİYON	MERİ PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
	NÜFUS	NÜFUS
Yerleşik Konut Alanı	318	451
Gelişme Konut Alanı	41	21
TOPLAM	359	472

Tablo 8: İnşaat Alanı ve Nüfusu Yoğunluğu Değişim Tablosu

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, KIRKLARELİ İLİ PINARHİSAR İLÇESİ, BEYLİK MAHELLESİNDE YER ALAN YAKLAŞIK 2.1 HEKTAR ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN FONKSİYONLAR VE YAPILAŞMA ŞARTLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLUP MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ UYULUR.
3. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Harita 11:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği