



KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ
BEYLİK MAHALLESİ
YAKLAŞIK 60 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	GEREKÇE VE AMAÇ.....	3
2	İL, İLÇE VE PLANLAMA ALANINI GENEL KARAKTERİ.....	5
2.1	İLİN GENEL KARAKTERİ.....	5
2.1.1	Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma.....	5
2.1.2	Doğal Yapı.....	6
2.1.3	Sosyo-Demografik Yapı.....	10
2.1.4	Ekonomik Yapı.....	12
2.1.5	Ulaşım ve Erişilebilirlik.....	13
2.1.6	Karayolu Ulaşımı.....	13
2.1.7	Demiryolu Ulaşımı.....	14
2.1.8	Sınır ve Deniz Bağlantıları:.....	14
2.1.9	Yerel Ulaşım.....	14
2.1.10	Hava Ulaşımı.....	15
2.1.11	Arazi Kullanımı.....	15
2.1.12	Afet Durumu ve Depremsellik.....	16
2.2	PLANLAMA ALANIN GENEL KARAKTERİ.....	19
2.2.1	Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma.....	19
2.2.2	Sosyo-Demografik Yapı.....	20
2.2.3	Ekonomik Yapı.....	21
2.2.4	Ulaşım ve Erişilebilirlik.....	21
2.2.5	Kentsel Gelişim ve Makroform.....	22
2.3	ARAZİ YAPISI VE TOPOGRAFYA.....	24
2.3.1	Arazi Kullanım Analiz Durumu.....	24
2.3.2	Yükselti Analiz Durumu.....	25
2.3.3	Eğim Analiz Durumu.....	25
2.3.4	Bakı Analiz Durumu.....	26
2.3.5	Rüzgâr Hızı ve Yönü Analiz Durumu.....	28
2.3.6	Mülkiyet Analiz Durumu.....	29
2.4	AFETSELLİK VE ZEMİN YAPISI.....	30
2.4.1	Yerleşime Uygunluk Durumu.....	31
2.4.2	Taşkın Durumu.....	34
2.5	EŞİK ANALİZİ (SENTEZ).....	37
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.....	39
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.....	44
4.1	GENEL YAKLAŞIM.....	44
4.2	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	45
4.3	PLAN KARARLARI.....	48

Tablolar

Tablo 1. Yaş Grupları	11
Tablo 2: Mülkiyet Dağılımı	29
Tablo 3: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu	42
Tablo 4: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu	43
Tablo 5. Karşılaştırmalı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	48

Haritalar

Harita 1. Kırklareli İli'nin Ülke Sınırları İçerisindeki Konumu	5
Harita 2. Kırklareli İli'nin İdari Yapılanması	6
Harita 3. Trakya Bölgesi'nin Jeomorfoloji Yapısı	6
Harita 4. Kırklareli İli Yükselti ve Bakı Modeli	7
Harita 5. Marmara Bölgesi Jeolojik Yapısı	7
Harita 6. Kırklareli İli Akarsu Dağılımı ve Havza Sınırları	8
Harita 7. Kırklareli İli Orman Alanları	9
Harita 8. Kırklareli Karayolu Ulaşım Ağı	13
Harita 9. Kırklareli Demiryolu Ulaşım Ağı	14
Harita 10. Kırklareli Arazi Kullanımı	16
Harita 11. Kırklareli Depremsellik Durumu	17
Harita 12. Türkiye'nin Deprem Haritası ve Planlama Alanın Konumu	18
Harita 13: Planlama Alanın Konumu	19
Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Ulaşım Haritası	22
Harita 15: Planlama Alanı ve Kent Makroformu ile Olan İlişkinin Gösteren Harita	23
Harita 16: Planlama Alanına Ait Arazi Kullanım Paftası	24
Harita 17: Planlama Alanına Ait Yükselti Analiz Haritası	25
Harita 18: Planlama Alanına Ait Eğim Analiz Haritası	26
Harita 19: Planlama Alanına Ait Bakı Analiz Haritası	27
Harita 20: Planlama Alanına Ait Rüzgâr Yönü ve Hızı Analiz Çalışması	28
Harita 21: Planlama Alanın Mülkiyet Analiz Haritası	29
Harita 22: Türkiye Deprem Haritasında Planlama Alanı	30
Harita 23: Planlama Alanın Jeolojik Açından Yerleşime Uygunluğu	31
Harita 24: Pınarhisar Hidrolojik Etüt Durumu	34
Harita 25: Planlama Alanın Taşkın Durumu	35
Harita 26: Eşik Analizi (Sentez)	37
Harita 27. 2024-2028 Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şemaları	39
Harita 28. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı	40
Harita 29. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı	41
Harita 30. 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı	42
Harita 31 : 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Planlama Alanı	43
Harita 32: Teklif 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	49

Şekiller

Şekil 1: Pınarhisar'ın Yıllara Göre Nüfus Grafiği	20
---	----

Fotoğraflar

Fotoğraf 1. İğneada Longoz Ormanları ve Göller	10
--	----

1 GEREKÇE VE AMAÇ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi'nin doğusunda, Beylik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 59,91 hektar büyüklüğündedir. Bu bölgede yer alan sanayi kuruluşları, ilçenin ekonomik kalkınmasında önemli bir rol oynamaktadır. Sanayi sektörü, Pınarhisar ekonomisinde giderek artan bir öneme sahiptir.

Planlama sahası içerisinde yer alan çalışma alanları, donatı alanları ve ulaşım kurgusunun daha uygulanabilir kılınacak şekilde düzenlenmesi amaçlanmıştır. Gelecekte yapılacak imar uygulamalarını mümkün kılacak plan kararları getirilmesi, donatı alanlarında ve çalışma alanlarında alansal bütünlüğün sağlanması hedeflenmiştir.

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 küçük sanayi kuruluşlarının daha düzenli ve verimli hizmet verebilmesi için imar planında mevcut alanlar düzenlenerek geliştirilecek, bu sayede hem bölge ekonomisine güçlü bir katkı sağlanacak hem de bu alanlarının daha modern ve yaşanabilir mekânlar haline getirilmesi mümkün olacaktır. Bu alanlarının kent dışında konumlandırılması, şehir merkezinin rahatlmasını sağlarken, çevresel etkilerin de minimize edilmesine katkıda bulunacaktır.

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 çalışma alanları ile yatırımları mümkün kılarak nüfusun bölgeye çekilmesi ve sürdürülebilir büyümenin sağlanması,
- 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.

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.

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 güneydoğusunda gerçekleştirilen bu plan çalışması, bölgenin sürdürülebilir kalkınmasını desteklemek, gecekondulaşmayı önlemek ve çevresel ile sosyal dengeleri korumak amacıyla titizlikle hazırlanmıştır.

2 İL, İLÇE VE PLANLAMA ALANINI 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.



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.

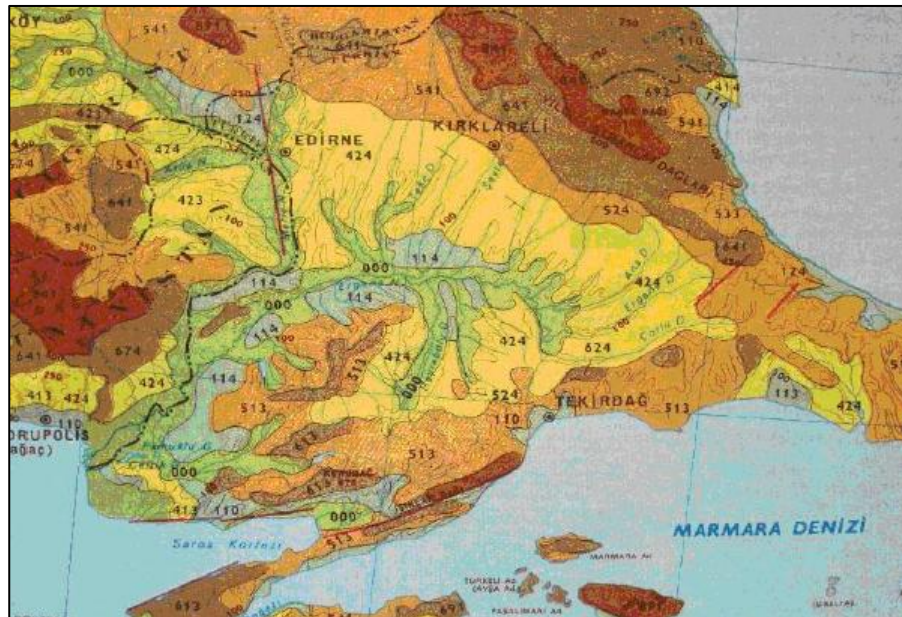


Harita 2. Kırklareli İli'nin İdari Yapılanması

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.

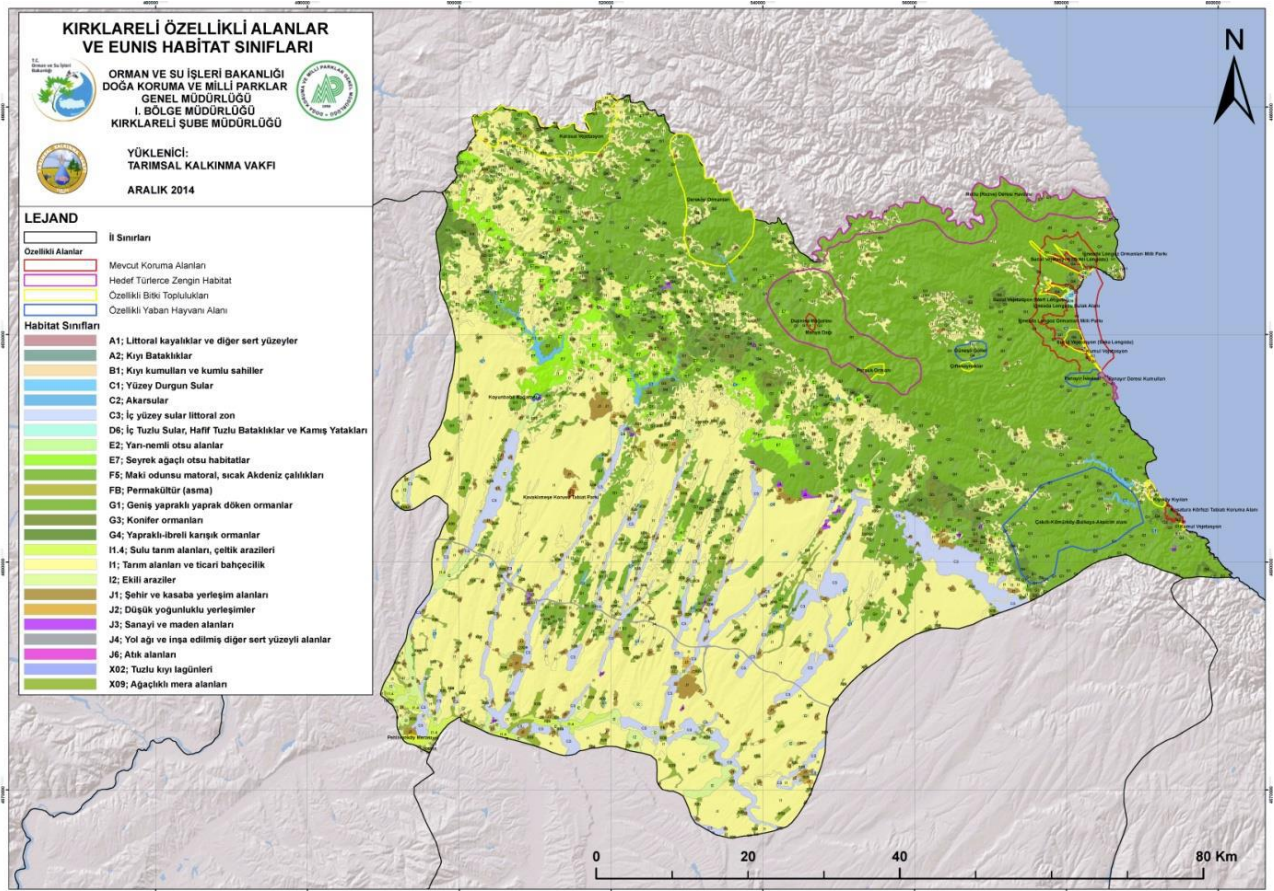


Harita 3. Trakya Bölgesi'nin Jeomorfoloji Yapısı

Yıllık ortalama yağış miktarı 583 mm'dir. Yıldız Dağları'nın nemli ve serin rüzgârlara açık kuzey yamaçlarında yağış miktarı yüksektir. Dağın eteklerinden yükseklerle doğru çıkıldıkça yağış daha da artar. Dağın doruk çizgisinin güneyinde yükseklik ve engebenin de azalmasıyla yağışlar azalır, sıcaklık da güneye doğru artar. En yağışlı aylar Kasım, Aralık ve Ocak; yağışın en az olduğu aylar ise Temmuz, Ağustos ve Eylül'dür.

2.1.2.5 Çevresel Değerler

Kırklareli İl Özel İdaresi verilerine göre, ildeki bitki örtüsünün dağılımı şu şekildedir: Tarım arazisi 321.432 hektar (%48), ormanlık arazi 239.937 hektar (%44) ve çayır/mera 31.56 hektar (%5).



Harita 7. Kırklareli İli Orman Alanları

İğneada Longoz Ormanları Milli Parkı 3155 hektarlık Milli Park Alanı, İğneada Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Karadeniz kıyısında Türkiye-Bulgaristan sınırında yer alan İğneada Longozu, mevsimsel su basar ormanları, bataklıkları, tatlı su gölleri ve kıyı kumullarını bir arada bulandıran ender ekosistemlerden biridir. Güneyinde ve batısında Yıldız (Istranca) Dağları bulunmaktadır. Alanda zengin sucül bitki örtüsüne sahip beş göl bulunur.

Erikli Gölü (43 ha), yaz aylarında denizle bağlantısı kesilen bir lagündür. Mert Gölü (266 ha) ise Çavuşdere'nin denize döküldüğü yerde oluşmuştur. Alanın en güneyinde bulunan Saka Gölü orman ve kumullar arasında bulunan 5 ha'lık küçük bir göldür. 19 ha'lık Hamam Gölü ve 10 ha'lık Pedina Gölü ise iç tarafta yer almaktadır.



Fotoğraf 1. İğneada Longoz Ormanları ve Göller

2.1.3 Sosyo-Demografik Yapı

2.1.3.1 Nüfus Yapısı ve Büyüme

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre; Kırklareli'nin nüfusu 2025 yılı sonu itibarıyla 379.595 kişidir. Bu nüfusun 191.878'i erkek (%50,5) ve 187.717'si kadın (%49,5) bireylerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıllardaki nüfus verileri ise şu şekildedir:

- 2020 yılı nüfusu: 361.737 kişi
- 2015 yılı nüfusu: 346.956 kişi
- 2010 yılı nüfusu: 341.609 kişi

Kırklareli'nin toplam nüfusunun %15,1'i 0-14 yaş aralığında yani çocuk, %66,9'u 15-64 yaş aralığında yani genç ve yetişkin (çalışabilir nüfus), %18,0'i ise 65 yaş üstü yaşlılardan oluşmaktadır.

Tablo 1. Yaş Grupları

Yaş Grupları	Nüfus
0-4	15.688
5-9	19.852
10-14	21.724
15-19	22.015
20-24	24.316
25-29	26.541
30-34	25.892
35-39	26.118
40-44	28.647
45-49	28.814
50-54	27.245
55-59	24.896
60-64	26.151
65-69	23.412
70-74	18.914
75-79	11.455
80-84	9.011
85-89	5.340
90+	3.564
Toplam	379.595

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2025 yılında Kırklareli'nde ikamet eden nüfus, bir önceki yıla göre 564 kişi artmıştır. Kırklareli'nin yıllık nüfus artış hızı 2025 yılında binde 1,49 olarak kaydedilmiştir.

Kırklareli 2025 yılı nüfusunun ilçelere göre dağılımı şu şekildedir:

- Kent merkezi: 115.120 kişi
- Lüleburgaz: 157.136 kişi
- Babaeski: 46.520 kişi
- Demirköy: 9.042 kişi
- Kofçaz: 2.124 kişi
- Pehlivan köyü: 3.195 kişi
- Pınarhisar: 17.388 kişi
- Vize: 29.070 kişi
-

2.1.3.2 Göç Hareketleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) uluslararası göç istatistikleri verilerine göre yurtdışından Kırklareli'ne göç edenlerin sayısı 2023 yılında bir önceki yıla göre %11 artarken; Kırklareli'nden yurtdışına göç edenlerin sayısı 2023 yılında bir önceki yıla göre %14,7 artmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan 2024 yılı uluslararası göç istatistiklerine göre, Kırklareli yurtdışından en fazla göç alan iller arasında 47. sırada yer aldı. Türkiye'ye göç edenlerin illere göre dağılımında %0,4 oran ile Kırklareli, 1.163 kişiyi kabul etti.

Kırklareli, 2024 yılında Türkiye'den yurtdışına göç edenler arasında 1.223 kişi ile %0,2 oranında bir göç vererek 64. sırada yer aldı.

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 çıkarken diğer ilçelerde tarım ağırlık kazanmaktadır.

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.

vatandaşların günlük mobilite ihtiyaçlarını karşılayacak ve ilçeler arası entegrasyonu destekleyecek şekilde yapılandırılmıştır:

- **Toplu Taşıma Araçları:** Kırklareli Belediyesi ve ilçe belediyeleri (özellikle nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu Lüleburgaz ve stratejik geçiş noktası olan Babaeski belediyeleri), şehir merkezlerinde ve belirlenmiş güzergâhlarda düzenli seferler yönetmektedir. Bu ağ, eğitim, sağlık ve ticaret merkezlerine erişimi önceliklendirmektedir.
- **Minibüs ve Kooperatif Hatları:** İl genelinde yaygın bir minibüs ağı bulunmaktadır. Bu hatlar, Kırklareli merkez ile ilçeler arasında ve özellikle köyler ile ilçe merkezleri arasındaki temel ulaşım koridorunu oluşturur. Babaeski, ilin batı ve güney bağlantılarında bir aktarma noktası işlevi görerek bu hatların sürekliliğinde kritik rol oynamaktadır.
- **Ulaşım Teknolojileri:** 2026 yılı itibarıyla il genelinde toplu taşıma sistemlerinde akıllı kart ve temassız ödeme sistemlerinin kullanımı yaygınlaştırılmış, durak bilgilendirme sistemleri ile dijital dönüşüm süreçleri desteklenmiştir.

2.1.10 Hava Ulaşımı

Kırklareli'nde doğrudan bir havalimanı bulunmamakla birlikte, il bütününde hava ulaşımı stratejik komşu iller üzerinden gerçekleştirilmektedir. En yakın seçenekler olan İstanbul Havalimanı ve Tekirdağ Çorlu Atatürk Havalimanı üzerinden bölgeye erişim sağlanmaktadır. Özellikle Babaeski, TEM otoyolu ve D-100 üzerindeki konumuyla bu havalimanlarına giden karayolu bağlantılarının kilit geçiş noktasını oluşturmaktadır.

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. 2026 yılı itibarıyla modernize edilen bu altyapı, Kırklareli'nin gelecekteki büyüme ve lojistik gelişim potansiyelini güçlü bir şekilde desteklemektedir.

2.1.11 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. Dikili tarım arazilerinin toplam büyüklüğü ise 465 ha'dır. Marjinal tarım arazileri, İl yüzölçümünün yaklaşık %7,29'lük bir bölümünü oluşturmaktadır ve yaklaşık 46.236 ha büyüklüğündedir. Marjinal tarım arazileri

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. Marmara Denizi içerisindeki 1509, 1766 ve 1912 depremlerinin bölgeyi önemli derecede etkilediği bilinmektedir.

Bilimsel bulgular 7 ve daha büyük bir depremin bu fay zonu üzerinde oluşma olasılığının olasılıksal hesaplama yöntemlerine göre 2004 yılından itibaren gelecek 30 yılda %35 ile %70 arasında değiştiğini ortaya koymaktadır.

Bununla birlikte, Kırklareli İli geneli, Proje alanı "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına" göre; İl'in güney ucunda yer alan Karıştıran yerleşmesinin güney kısımları hariç olmak üzere düşük tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



İl'de meydana gelebilecek afetler göz önünde bulundurularak; 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi gereğince Kırklareli İl Genel Meclisi'nin 08.04.2011 tarih ve 72 sayılı kararı ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun ilgili maddeleri gereğince Kırklareli Belediye Meclisi'nin 18.04.2011 tarih ve 81 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı'nda ile deprem, yangın, su baskını, yer kayması ve çığ benzeri afetler sonucu kullanılmak üzere her bir yerleşme için afet iskân sahaları ayrılmıştır. Bu alanların yer seçiminde ulaşım bağlantılarına ve özellikle ana arterlere yakınlık kriteri dikkate alınmıştır.

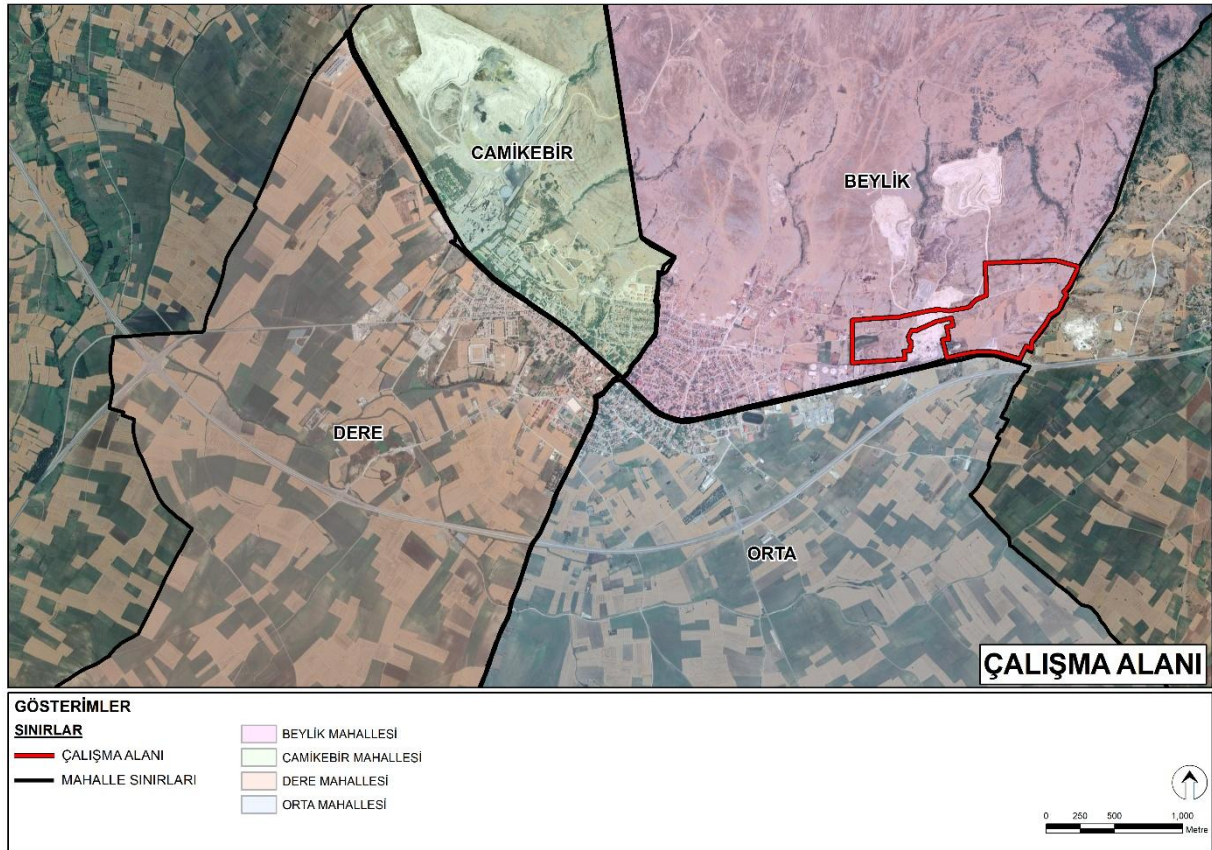
2.2 PLANLAMA ALANIN GENEL KARAKTERİ

Planlama alanı Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi'nin doğusunda yer alan ve yaklaşık 59,91 hektar 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 doğusunda bulunan Beylik Mahallesi'nde yer almaktadır. Pınarhisar şehir merkezinin doğusunda konumlanan bu alan, şehrin idari yapısında önemli bir rol oynamaktadır. Coğrafi olarak, Pınarhisar kentsel alanının doğu kesimi ve devamı niteliğindedir.

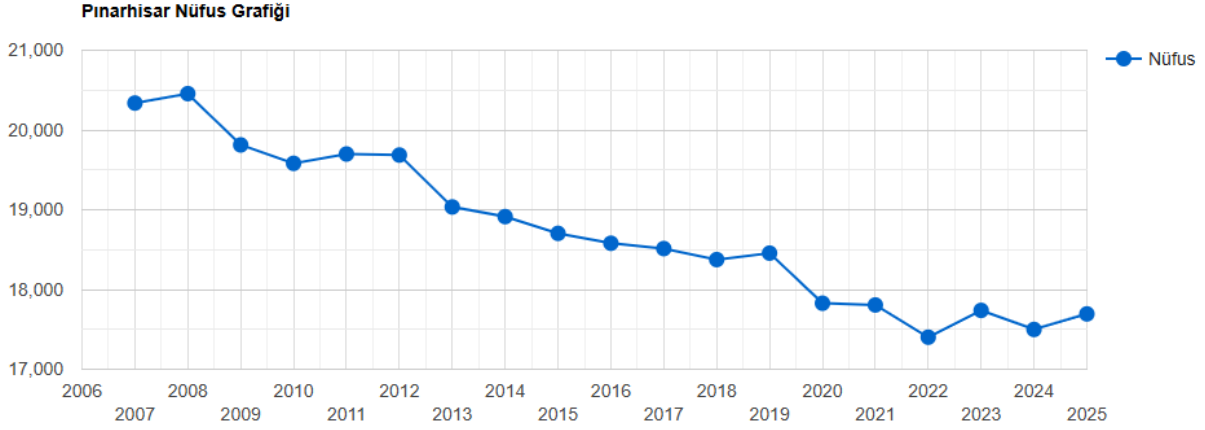
Planlama alanı, Pınarhisar ilçe merkezine bağlı olup, şehir planlaması ve yerel yönetim politikaları doğrultusunda gelişim göstermektedir.



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

Pınarhisar nüfusu 2025 yılına göre 17.694 kişidir. Bu nüfus 9.191 erkek ve 8.503 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise; %51,94 erkek, %48,06 kadındır. 2024 yılı nüfusu 17.499 kişi, 2022 yılı nüfusu 17.738 kişi, 2017 yılı nüfusu 18.513 kişidir. 0-19 yaş arası 2.915 kişi, 20-39 yaş arası 4.348 kişi, 40-60 yaş arası 5.110 kişi ve 60 yaş üstü 4.321 kişi yaşamaktadır.



Şekil 1: Pınarhisar'ın Yıllara Göre Nüfus Grafiği

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2025 yılında Pınarhisar'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 195 kişi artarak 17 bin 694 oldu. İlçede erkek nüfusun oranı 9 bin 191 kişi ile yüzde 51,94'e, kadın nüfus oranı ise 8 bin 503 kişi ile yüzde 48,06'ya tekabül ediyor. Pınarhisar'ın yıllık nüfus artış hızı 2025 yılında pozitif olarak kaydedildi.

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 bitişik olmasıyla 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.

Beylik Mahallesi'nin nüfusu 3.110 kişiden oluşmakta olup, bu nüfusun %46'sı kadın, %54'ü ise erkeklerden oluşmaktadır. Endeksa.com verilerine göre eğitim durumu incelendiğinde, mahalle nüfusunun %15'inin üniversite mezunu, %78'inin lise, ortaokul ve ilkokul mezunu, %8'inin ise diğer kategorilerde yer aldığı tespit edilmiştir.

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 ve D020 karayolları, bölgeye erişim sağlayan en önemli ulaşım arteridir. D020 devlet yolunda Karayolları Genel Müdürlüğüne yapımı tamamlanan çevreyolunun bir kısmı planlama alanının hemen güneyinden geçmektedir. Ayrıca, yerel düzeyde Salih Bilinmez Caddesi ve Lüleburgaz Caddesi gibi yollar aracılığıyla Pınarhisar içi ve çevre mahallelere erişim kolaylıkla sağlanmaktadır.



Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Ulaşım Haritası

• **Karayolu Erişimi;**

- ✓ Planlama alanı, *Salih Bilinmez Caddesinin* hemen kuzeyinde yer almaktadır. Bu ana yol, bölgesel düzeyde önemli bir taşıma rotasıdır ve Pınarhisar ilçesi üzerinden geçmektedir.
- ✓ *D565* 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.

• **Çevresel Ulaşım Ağları;**

- ✓ Alanın çevresinde yerel yollar bulunmaktadır. Bu yollar, şehir merkezine ve dış kesimlere 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 doğusunda daha az yapılaşmış ve gelişime açık bir bölgede konumlanmaktadır.



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

Kentsel Gelişim Eğilimleri;

- Planlama alanının mevcut yerleşim alanlarına yakınlığı, kentsel gelişim açısından potansiyel bir genişleme bölgesi olduğunu göstermektedir. Mevcut sanayi alanı bölgesi dışındaki yapılaşmanın daha seyrek olması, bu bölgenin yeni küçük sanayi alanları veya kamusal hizmet alanları için uygun bir genişleme alanı olduğunu işaret eder.
- Güneydeki ana yol (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;

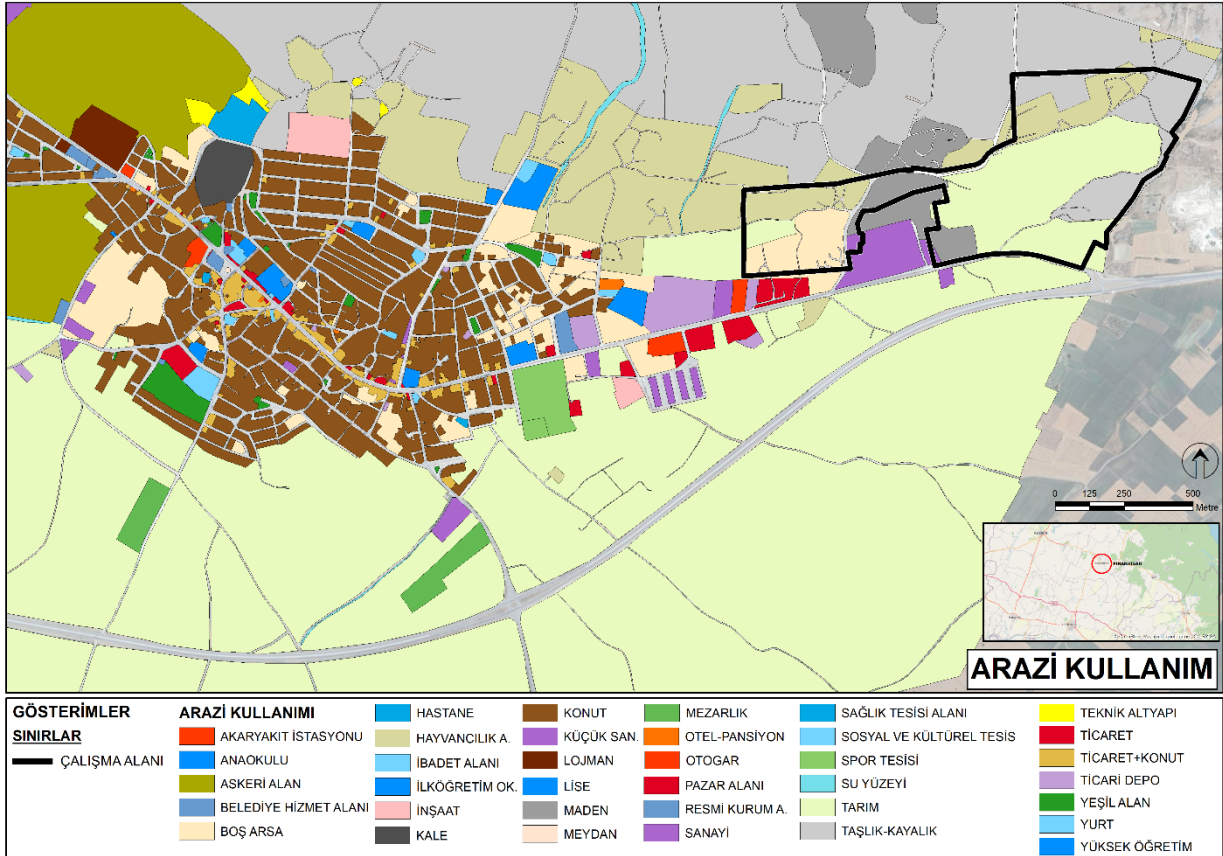
- Planlama alanının çevresindeki makroform yapısı, Pınarhisar'ın planlama alanı yönünde genişleme eğiliminde olduğunu göstermektedir. Bu alanın kentsel genişlemeye uygun yapısı ve mevcut ulaşım altyapısıyla desteklenmiş olması, yeni gelişim projeleri için önemli bir potansiyel sunmaktadır.
- Bölgede mevcut olan doğal unsurlar (örneğin; dere yatakları), 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.

2.3 ARAZİ YAPISI VE TOPOGRAFYA

2.3.1 Arazi Kullanım Analiz Durumu

Planlama alanı kapsamında yapılan arazi çalışmaları sonucunda, planlama alanına kısmen giren ve Salih Bilinmez caddesi üzerinde yer alan sanayi alanı ile taşlık kayalık, tarım ve maden işlevleri bulunmaktadır. Planlama alanının komşuluğunda ve Salih Bilinmez caddesi üzerinde ise akaryakıt istasyonu, ticaret alanı, ticari depolama alanı, küçük sanayi alanı, tarım alanı ve taşlık kayalık alan işlevleri bulunmaktadır. Bölgede özellikle sanayi ve küçük sanayi alanlarında bir yoğunlaşmanın olacağı öngörülmektedir. Ancak, planlama alanının özellikle kuzey kesiminde ulaşım altyapısı henüz gelişmemiş olup, ulaşım yatırımlarına ihtiyaç duyulan bir bölge olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanı çevresinde ise; batı kesiminde konut alanları ile ağırlıklı olarak işlevli olan yerleşim merkezi, yerleşimin doğusunda çalışma alanı dışında sanayi, küçük sanayi, ticaret gibi kentsel çalışma alanları bulunmaktadır.

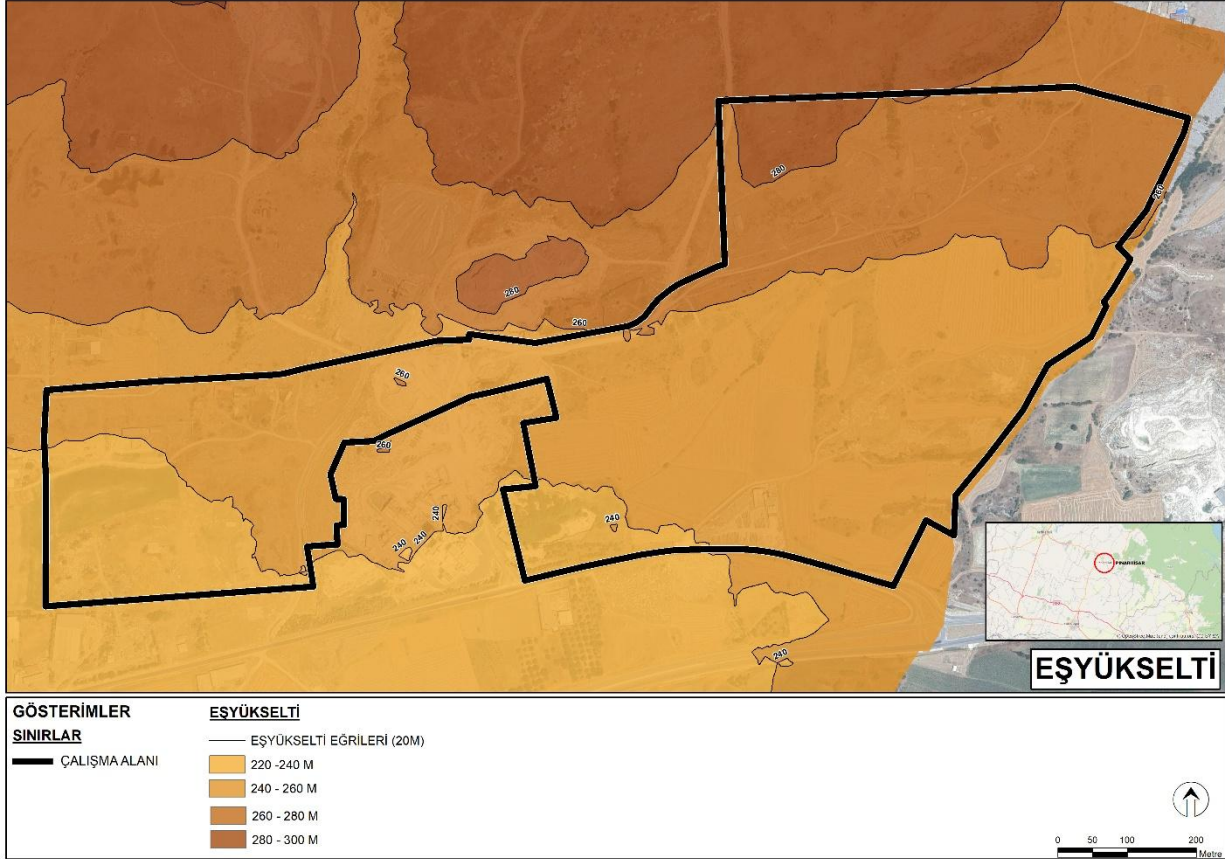


Harita 16: Planlama Alanına Ait Arazi Kullanım Paftası

2.3.2 Yükselti Analiz Durumu

Planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, yükselti analiz paftası hazırlanmıştır. Pınarhisar yerleşiminde güneyden kuzeye doğru yükselti artmaktadır.

Planlama alanı en yüksek noktası deniz seviyesinden yaklaşık 289 metre en düşük seviyesi ise deniz seviyesinde yaklaşık 226 metre olduğunu görmekteyiz. Alanın kuzeyinden güneyine doğru yükselti azalmaktadır.

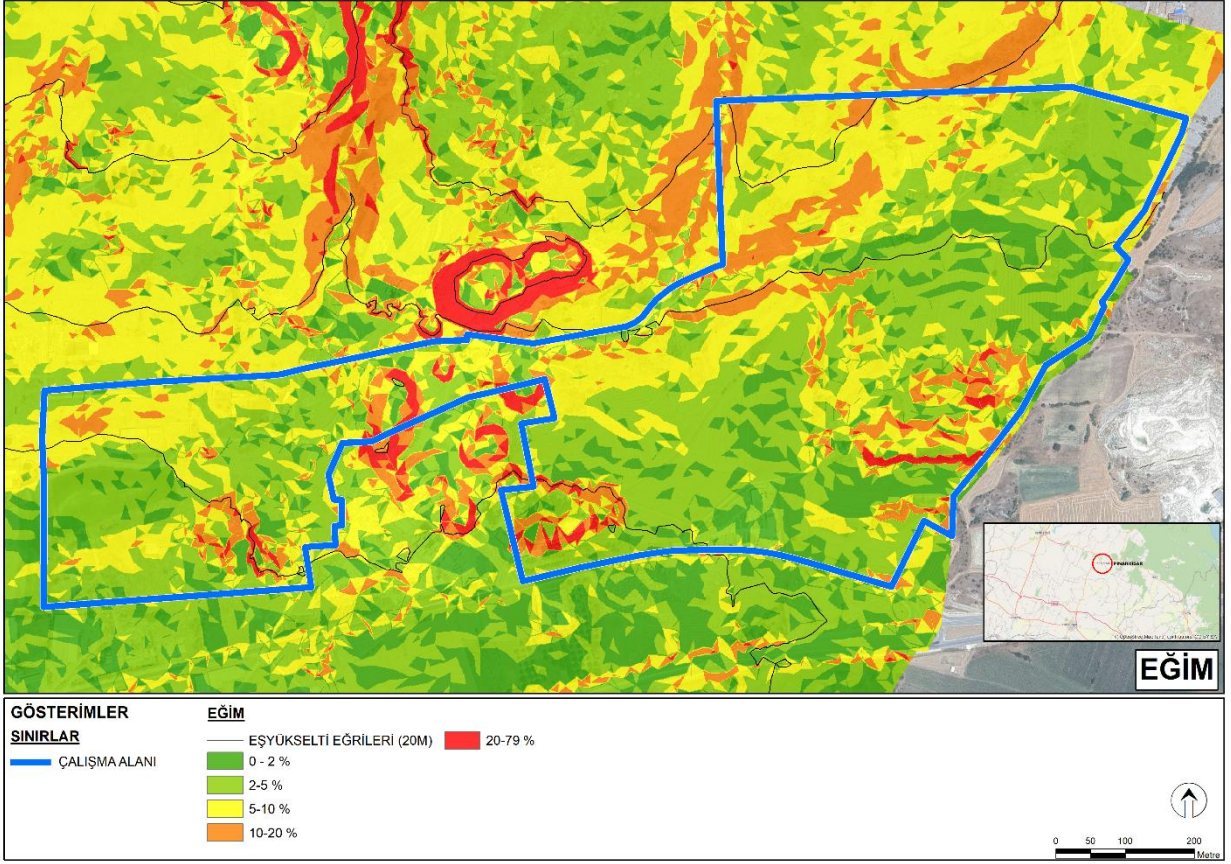


Harita 17: Planlama Alanına Ait Yükselti Analiz Haritası

2.3.3 Eğim Analiz Durumu

Pınarhisar yerleşiminin bir yansıması olarak kuzey kesimlerde daha yüksek eğimli alanlar gözlemlenirken, güneye doğru eğim dereceleri azalmakta ve daha düzlük alanlar görülmektedir.

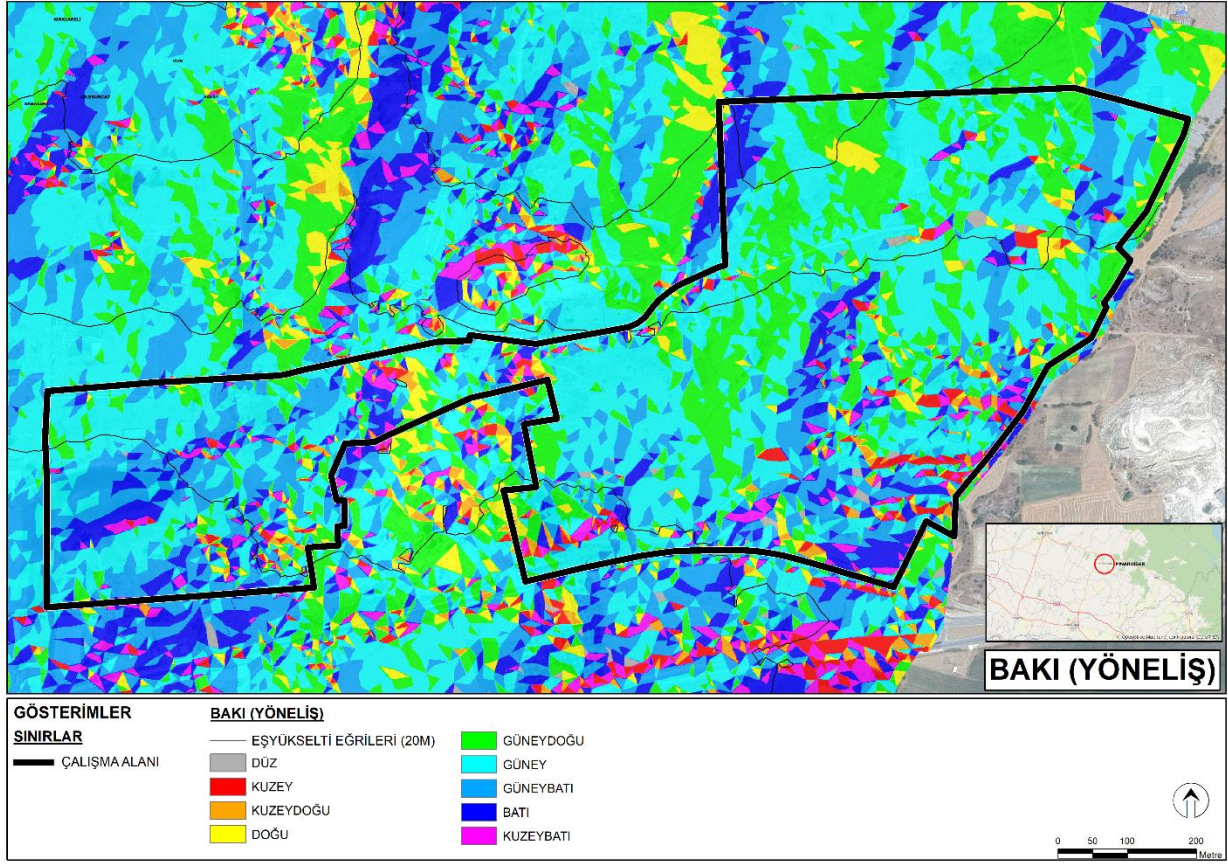
Planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, eğim analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanının kuzey kesiminde küçük bir kesimde 10% ve üzeri eğim derecelerine ulaşılmakla birlikte Planlama alanında ağırlıklı eğim değerleri 0-2 %, 2-5 % ve 5-10% arasında olduğunu ve genel anlamda eğimi düşük arazi içinde konumlanmadığını görmekteyiz.



Harita 18: Planlama Alanına Ait Eğim Analiz Haritası

2.3.4 Bakı Analiz Durumu

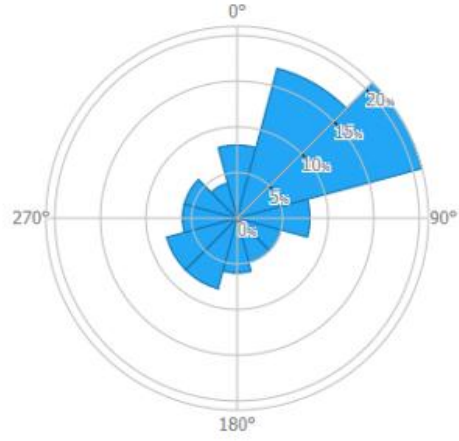
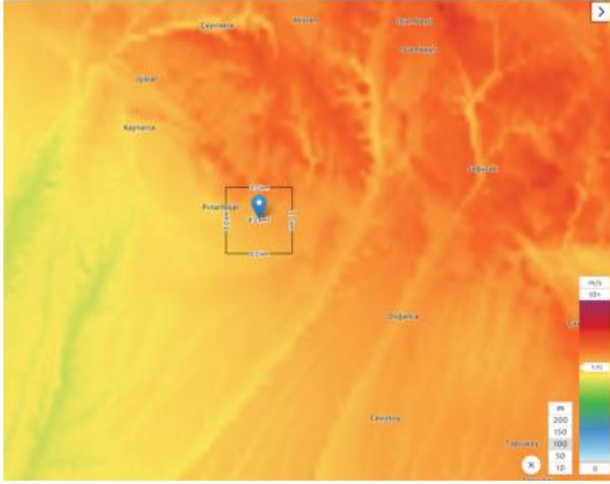
Planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalar sonucunda bakı analiz paftası hazırlanmıştır. Bakı analizi, binaların konumlandırılması, enerji verimliliği ve sürdürülebilir kentsel gelişim açısından büyük önem taşımaktadır. Hazırlanan bakı haritasına göre, planlama alanının genel olarak güney, güneybatı ve güneydoğu yönünde bir yönelime sahip olduğu görülmektedir.



Harita 19: Planlama Alanına Ait Bakı Analiz Haritası

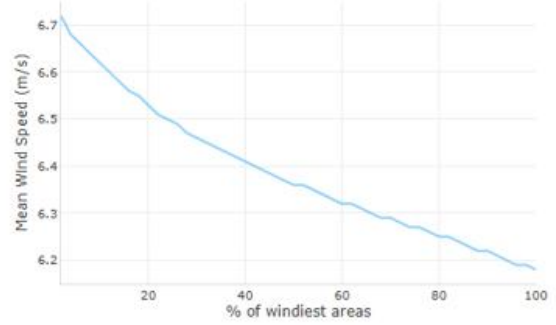
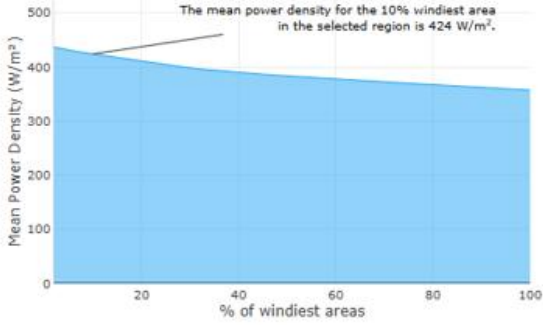
2.3.5 Rüzgâr Hızı ve Yönü Analiz Durumu

Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan literatür araştırmalar ve teknik çalışmalarının neticesinde, rüzgâr hızı ve yönüne yönelik analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanı noktasal olarak 9 km² bir alan içerisinde “*global wind atlas*” haritasında yapılan incelemeler neticesinde 100 metre yükseklikte rüzgâr yönünün kuzey batı yönünde yaklaşık 424 w/m² güç yoğunluğuna sahip olduğu ortaya çıkmıştır. Rüzgâr yönü dairesel diyagramına baktığımızda rüzgâr yönünün kuzey doğu yönünde olduğu görülmektedir.



Mean Power Density @Height 100m

Mean Wind Speed @Height 100m



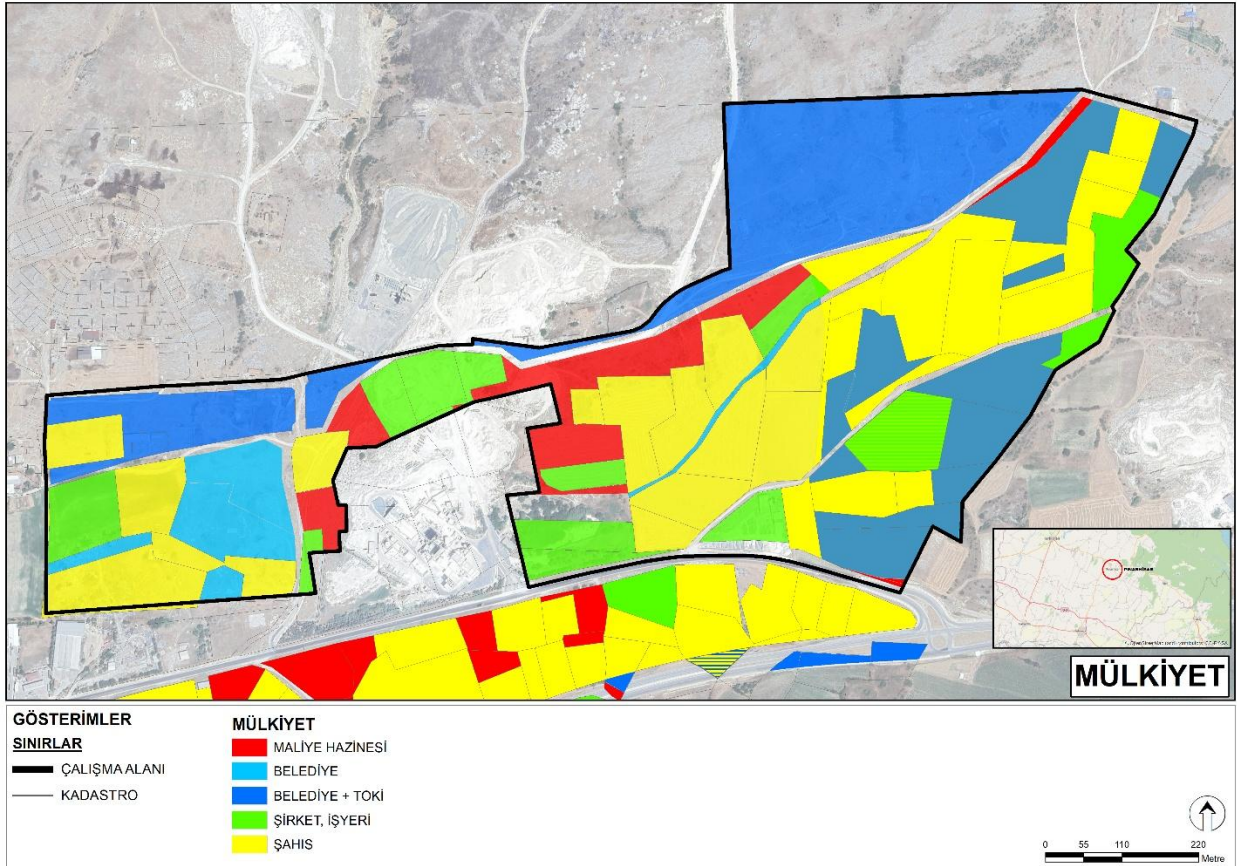
Harita 20: Planlama Alanına Ait Rüzgâr Yönü ve Hızı Analiz Çalışması

2.3.6 Mülkiyet Analiz Durumu

Planlama alanı kapsamında elde edilen resmi verilere dayanarak, mülkiyet durumu analizi gerçekleştirilmiş ve ilgili pafta hazırlanmıştır. Buna göre planlama alanının yaklaşık %49' özel (şahıs ve şirket) mülkiyetindedir. Belediye mülkiyetindeki alan planlama alanının yaklaşık %18'i, Belediye ve Toki hisseli mülkiyet ise planlama alanının yaklaşık %20'sini oluşturmaktadır. Maliye Hazinesi mülkiyeti ve mevcut kadastral boşluklar ise toplamda planlama alanının yaklaşık %12'si civarındadır. Bu mülkiyet yapısı, planlama sürecinde dikkate alınarak, alana uygun stratejiler geliştirilmiştir.

MALİK TÜRÜ	Adet	Alan (m ²)	Alan (ha)	Oran
MALİYE HAZİNESİ	7	41719.95	4.17	6.96%
BELEDİYE	16	109107.06	10.91	18.21%
BELEDİYE + TOKİ	1	119248.74	11.92	19.90%
ŞİRKET	17	78705.51	7.87	13.14%
ŞAHIS	31	217637.45	21.76	36.32%
KADASTRAL BOŞLUK		32724.89	3.27	5.46%
TOPLAM	72	599143.60	59.91	100.00%

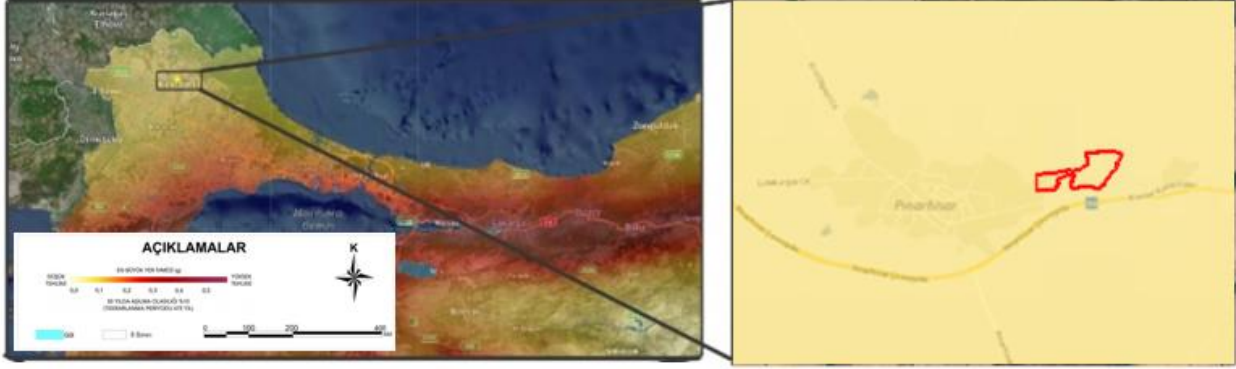
Tablo 2: Mülkiyet Dağılımı



Harita 21: Planlama Alanının Mülkiyet Analiz Haritası

2.4 AFETSELLİK VE ZEMİN YAPISI

Planlama alanı bölgenin genel jeolojik ve sismolojik karakteristiklerine uygun olarak, düşük deprem riskine sahip 4. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır. Bu durum, bölgenin sismik aktivite açısından nispeten daha az tehlike arz eden bir alan olduğunu göstermektedir. Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Beylik Mahallesi, "Düşük Tehlikeli Deprem Bölgesi" olarak sınıflandırılmaktadır, bu da yerleşim ve inşaat faaliyetleri açısından önemli bir avantaj sağlamaktadır (AFAD, 2023).



Harita 22: Türkiye Deprem Haritasında Planlama Alanı

Jeolojik olarak, planlama alanı ve çevresi, Trakya Formasyonu'na ait kiltası, kumtaşı ve marn birimlerinden oluşmaktadır. Bu birimler, genellikle düşük geçirgenliğe sahip olup, yer altı su seviyesinin derin olduğu ve yüzey suyu drenajının etkin olduğu bir zemin yapısı sunmaktadır. Bölgede, büyük çaplı bir fay hattı bulunmamasıyla birlikte, küçük ölçekli kırık ve çatlak yapılar yerel zemin stabilitesini etkileme potansiyeline sahiptir (MTA, 2023).

Afetsellik açısından, bölge genel olarak düşük riskli kabul edilmekle birlikte, olası toprak kaymaları ve sel olaylarına karşı dikkatli olunmalıdır. Bölgenin eğim oranları ve yüzey suyu akış yolları, sel riski oluşturabilecek alanların belirlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, planlama sürecinde bu risklerin minimize edilmesi için drenaj sistemlerinin etkin bir şekilde tasarlanması büyük önem taşır (Kırklareli İl Özel İdaresi, 2022).

Depremsellik ve zemin yapısı analizleri, planlama alanında inşa edilecek yapılar için uygun zemin iyileştirme tekniklerinin belirlenmesini gerektirebilir. Özellikle zemin sıvılaşması riski olan alanlarda, zemin iyileştirme tekniklerinin kullanılması ve yapıların sismik yalıtım özelliklerine sahip olması önerilmektedir. Bu tür önlemler, hem mevcut zemin koşullarının etkilerini azaltacak

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

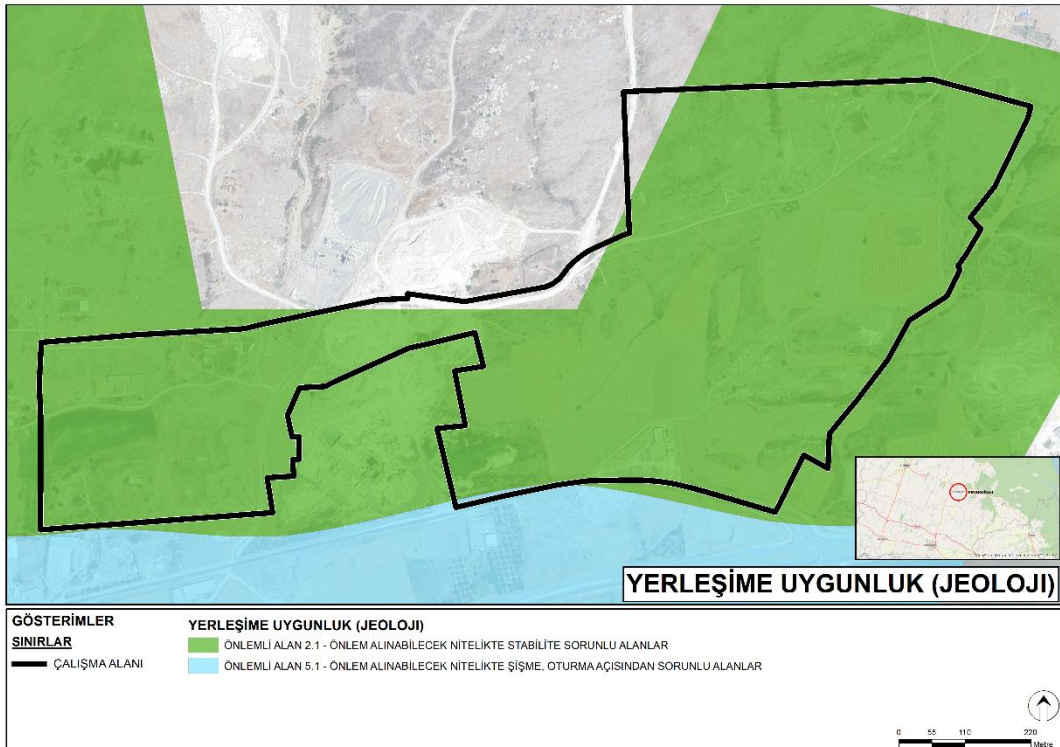
Sonuç olarak, planlama alanında gerçekleştirilecek her türlü yapılaşma ve yerleşim planlamasında, bölgenin düşük deprem riskine sahip olmasına rağmen, zemin yapısına özgü faktörlerin dikkate alınması gerekmektedir. Bu hem güvenli bir yapılaşma süreci hem de uzun vadeli sürdürülebilir bir kentleşme hedefi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

2.4.1 Yerleşime Uygunluk Durumu

Bu bölüm hazırlanırken 2021 tarihli Pınarhisar (Kırklareli) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporundan yararlanılmıştır.

Söz konusu verilere göre, planlama alanında gerçekleştirilen arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik incelemeler, sondajlar, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik 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 23: Planlama Alanının Jeolojik Açısından Yerleşime Uygunluğu

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 stabiliteyi 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.

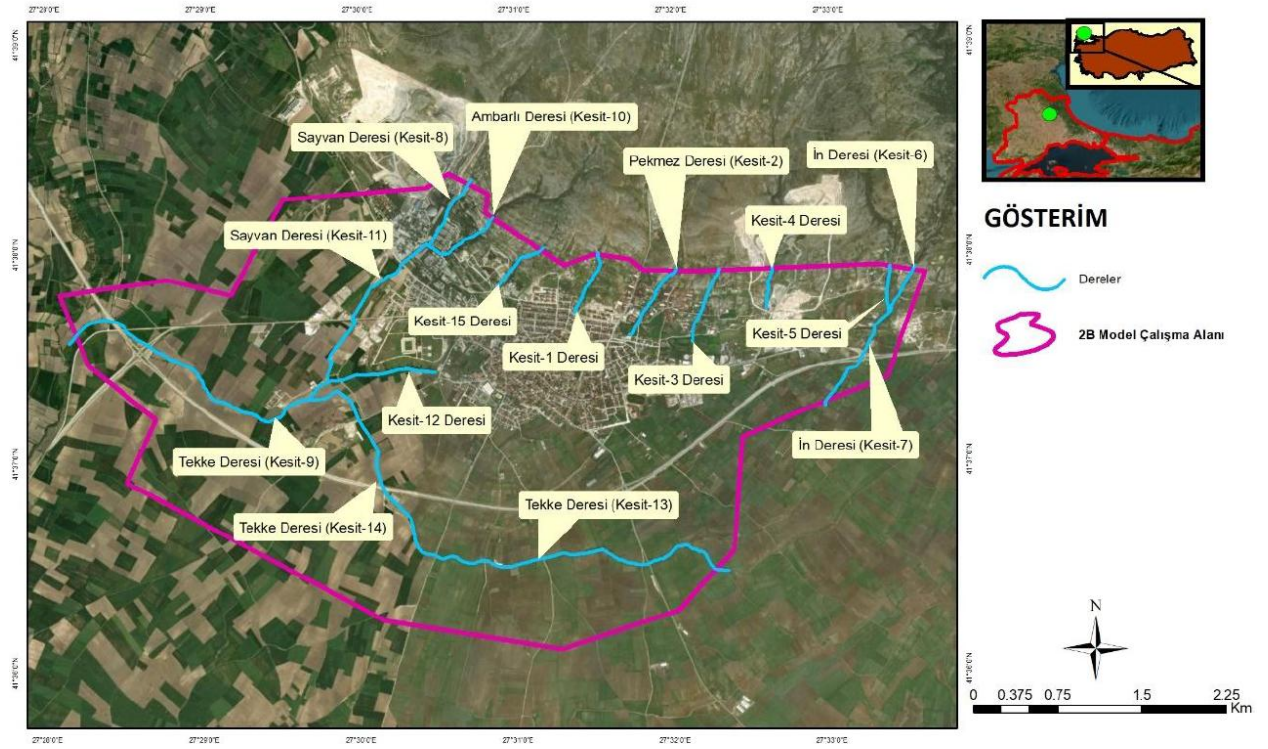
- Yapı temelleri kontrolsüz olarak dökülen dolgu birimi üzerine oturtulmamalı ve taşıttırılmamalıdır.

- 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 taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenmelidir.

2.4.2 Taşkın Durumu

Devlet Su İşleri 11.Bölge Müdürlüğü'nün 20.11.2025 tarih ve 6538969 sayılı yazısında belirtildiği üzere planlama sahasını kapsayacak şekilde Taşkın Hidrolik Etüt Raporu onaylı bulunmaktadır. Bu rapor ve eklerinde yer alan Taşkın Yayılım ve Derinlik Haritalarına göre planlama alanının taşkın durumu analiz edilmiştir. Raporda proje alanında için herhangi bir tarihi taşkın kaydına rastlanmadığı belirtilmiştir.



“Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi sınırları içerisinde yer alan Camikebir Dere ve Orta Mahallelerinde bulunan derelere yönelik hidrolik modelleme çalışmaları sonucunda, mevcut durumdaki taşkın tehlikesi değerlendirilmiş ve olası çözüm ve tedbir önerileri ortaya konulmuştur.

İlgili derelerin dere yataklarının belirgin olmaması nedeniyle, tek boyutlu (1B) modellemenin hidrolik davranışı yeterli düzeyde temsil edemeyeceği değerlendirilmiş, bu sebeple doğrudan iki boyutlu (2B) modelleme yaklaşımı benimsenmiştir.

Modelleme sonuçlarına göre, Tekke Deresi ve yan kollarının Q500 taşkın debisi karşısında yetersiz kaldığı belirlenmiştir. Her bir dere için taşkın yayılımı analiz edilmiş ve maksimum taşkın su kotları tespit edilmiştir. Bu kotlar, EK-1’de verilen model dosyasında ve EK-3’te yer alan maksimum taşkın kotu katmanında detaylı olarak sunulmuştur.

Taşkın riskinin azaltılması amacıyla her dere için ıslah çalışmaları önerilmiş ve raporda kesit özellikleri sunulmuştur. Buna ek olarak Pekmez, Kesit-1 ve Kesit-15 Dereleri için kuşaklama kanalı, Kesit-3 ve Kesit-4 Dereleri için ise deplase ıslahı projesi geliştirilmiştir. Her bir dere için tersip bendi ve sel kapalı uygulamaları öneri olarak sunulmuş olup bir başka raporda detaylı şekilde projelendirilebilir. Ayrıca her bir dere için önerilen tedbirlerin uygulanmaması durumunda, mevcut taşkın yayılımına göre yapılaşma planlamalarının modelleme sonucunda belirlenen maksimum taşkın kotlarına uygun olarak yapılması gerekmektedir.

Ayrıca yapısal olmayan tedbirler kapsamında, H5 ve H6 taşkın tehlike sınıflarına giren alanlarda yapılaşma yapılmaması önerilmektedir. Bu tehlike sınıfları yüksek su derinliği ve yapısal hasar riski barındırmaktadır. Söz konusu alanlara ilişkin detaylar EK-4’te sunulmuştur.

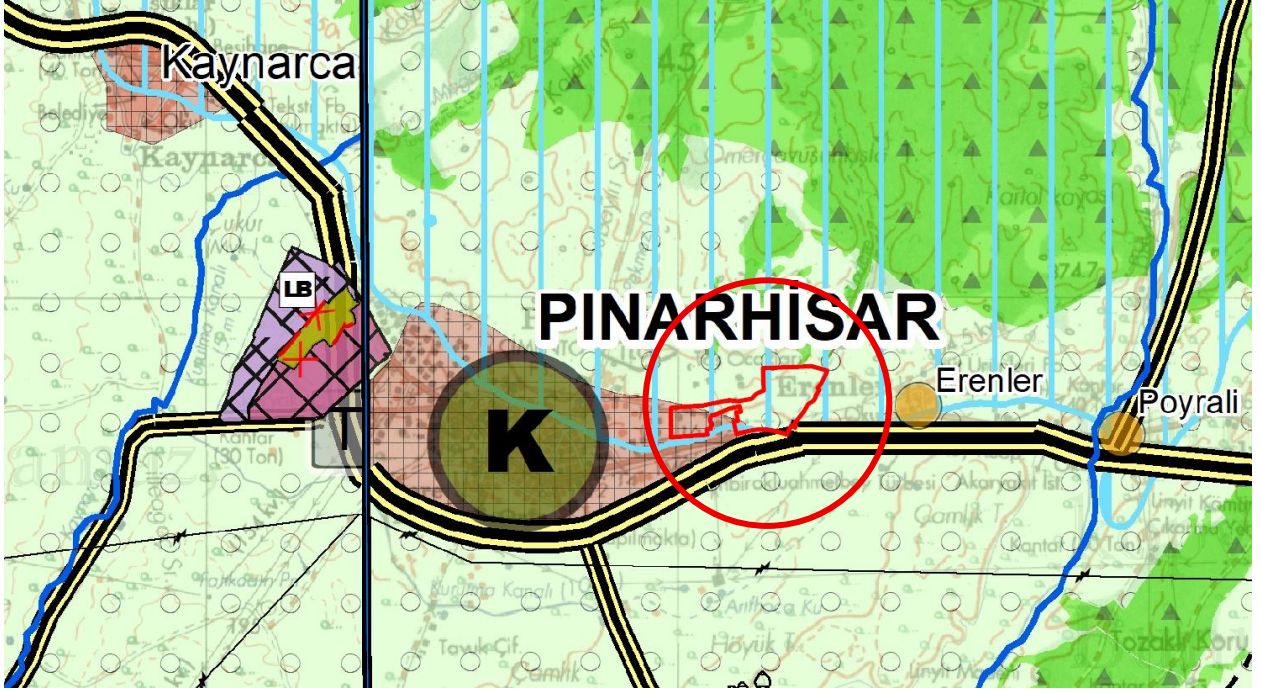
Bu rapora göre özetle; her bir dere için önerilen tedbirlerin (dere için ıslah çalışmaları vb.) uygulanmaması durumunda, mevcut taşkın yayılımına göre yapılaşma planlamalarının modelleme sonucunda belirlenen maksimum taşkın kotlarına uygun olarak yapılması gerekmektedir. H5 ve H6 taşkın tehlike sınıflarına giren alanlarda ise yapılaşma yapılmaması önerilmektedir.

kuzeydoğusundan başlayan bir hat şeklinde alanın güneyine doğru devam edip planlama alanı dışına geçmektedir. Orta ve düşük riskli taşkın alanları ise kısmı kesintileri olmakla birlikte planlama alanının batısında ve doğusunda yer almaktadır.

Taşkın Hidrolik Etüt Raporuna göre özetle; **her bir dere için önerilen tedbirlerin** (dere için ıslah çalışmaları vb.) **uygulanmaması durumunda**, mevcut taşkın yayılımına göre **yapılaşma planlamalarının** modelleme sonucunda belirlenen **maksimum taşkın kotlarına uygun olarak yapılması gerekmektedir. H5 ve H6 taşkın tehlike sınıflarına giren alanlarda ise yapılaşma yapılmaması önerilmektedir.**

Eğim derecesi %20'nin üzerinde olan alanlar eğim açısından özel durumlar hariç yerleşime uygun olmayan alanlardır. Bu alanların dik olması, yapılaşma maliyetini artırması, toprak kayması gibi riskler taşınması nedeniyle yerleşime açılmaması, ağaçlandırma, istinat duvarı gibi risk azaltıcı önlemlerin alınması gerekmektedir. Eğim derecesi %20 ve üzeri olan alanlar çalışma alanında ağırlıklı olarak yükseltinin ani hızlanmalar gösterdiği kuzey kesiminde yer almaktadır.

Bu analizde maden sahası olarak gösterilen yerler fiili sanayi tesisinin uzantısı niteliğindeki alanları da kapsamaktadır. Bu alanlarda arazi yapısına uygun önlemlerin alınması gerekmektedir.



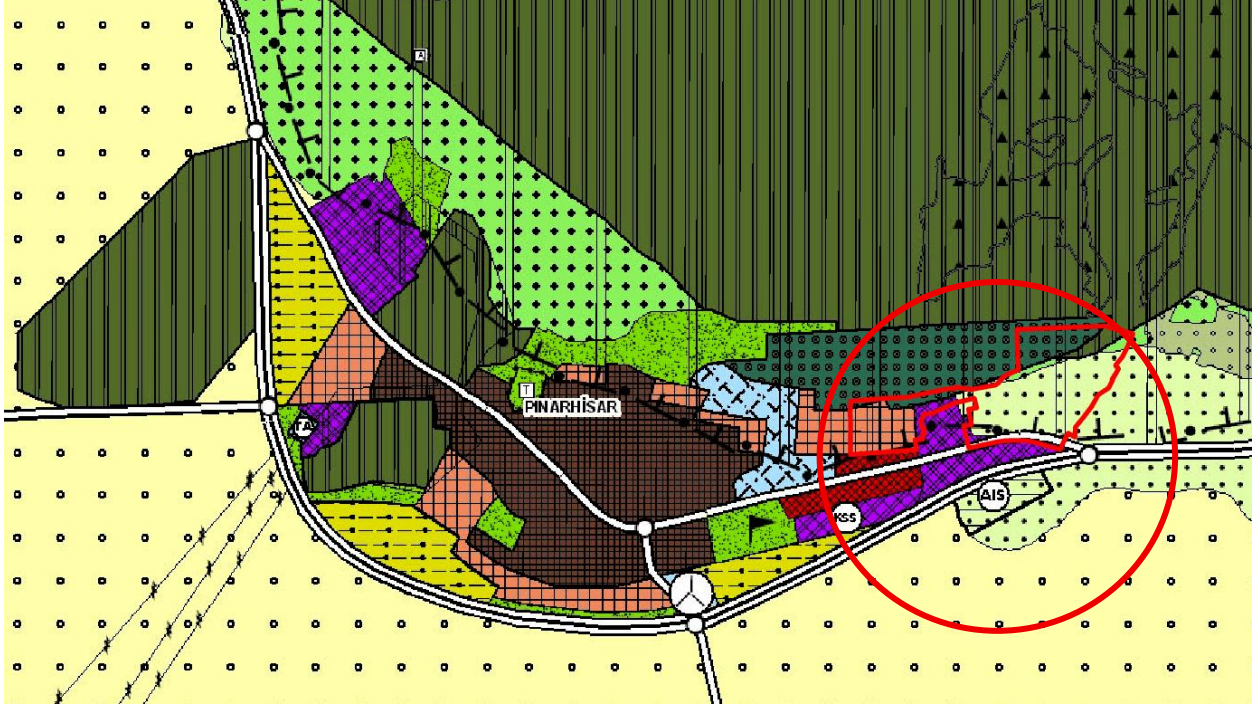
Harita 28. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca üst ölçekli plan statüsünde olan, şematik dil kullanılarak hazırlanan çevre düzeni planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamamaktadır. Benzer şekilde 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2.10.4. numaralı plan notunda da “Plan paftasında çizilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hâkim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” şeklinde hüküm yer almaktadır.

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 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"dir.

2014 yılında yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde “Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planı plan türüne dönüştürülür” hükmü bulunmaktadır. 1/25.000 Ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı için yönetmelikte belirlenmiş olan hüküm tesis edilmemiş durumdadır.

Planlama alanı, 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Gelişme Alanları”, “Sanayi Alanları”, “Tarımsal Niteliği İkinci Öncelikli Korunacak Alanlar” ve “Ağaçlandırılacak Alanlar” lejantlarında kalmaktadır.



Harita 29. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı

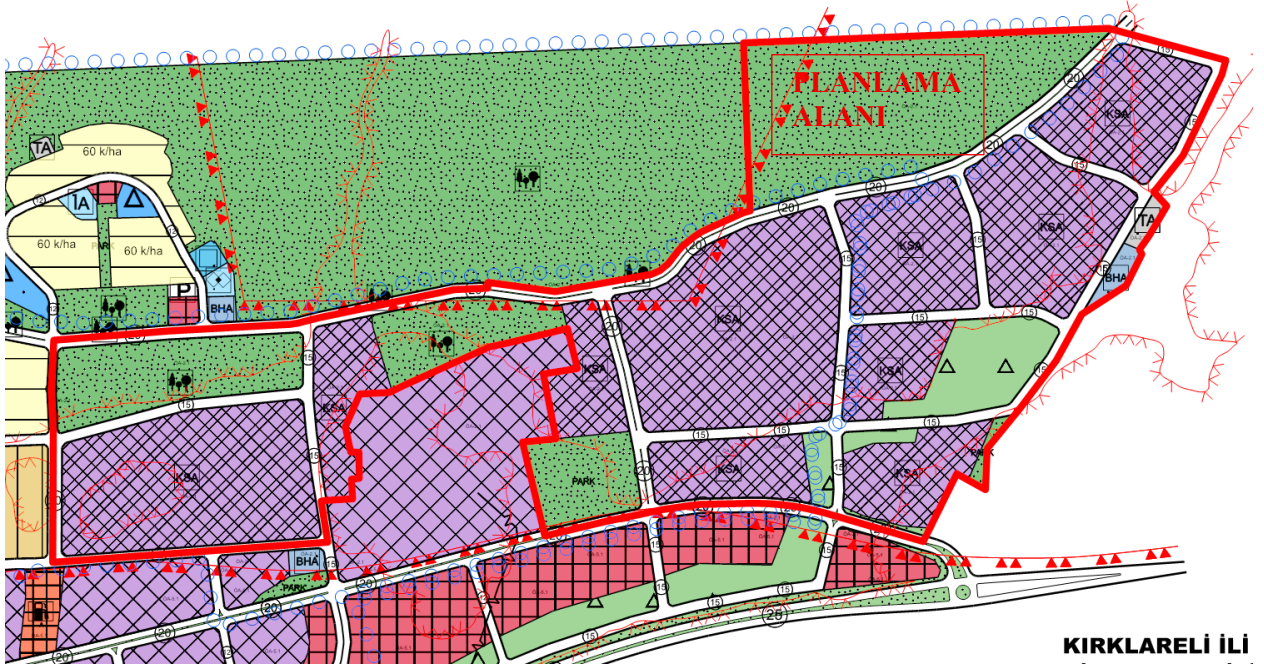
Ayrıca 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında Tarım Arazisi vb. olarak işlevli alanlar da dahil olmak üzere planlama alanını kapsayacak şekilde Kırklareli İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden 06.03.2024 tarihli ve 13293707 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile tarım dışı kullanım izinleri alınmıştır.

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 alanında İnceleme alanı 08.08.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı çeşitli plan revizyonları ve değişiklikleri ile son haline gelen bu planda “Küçük Sanayi Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Rekreasyon Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “Pasif Yeşil Alan”, “Ağaçlandırılacak Alan”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Birinci Derece Taşıt Yolu”, “İkinci Derece Taşıt Yolu” işlevleri içerisinde kalmaktadır. Meri plan kararlarıyla ilgili alan kullanım tablosu aşağıda belirtilmiştir.



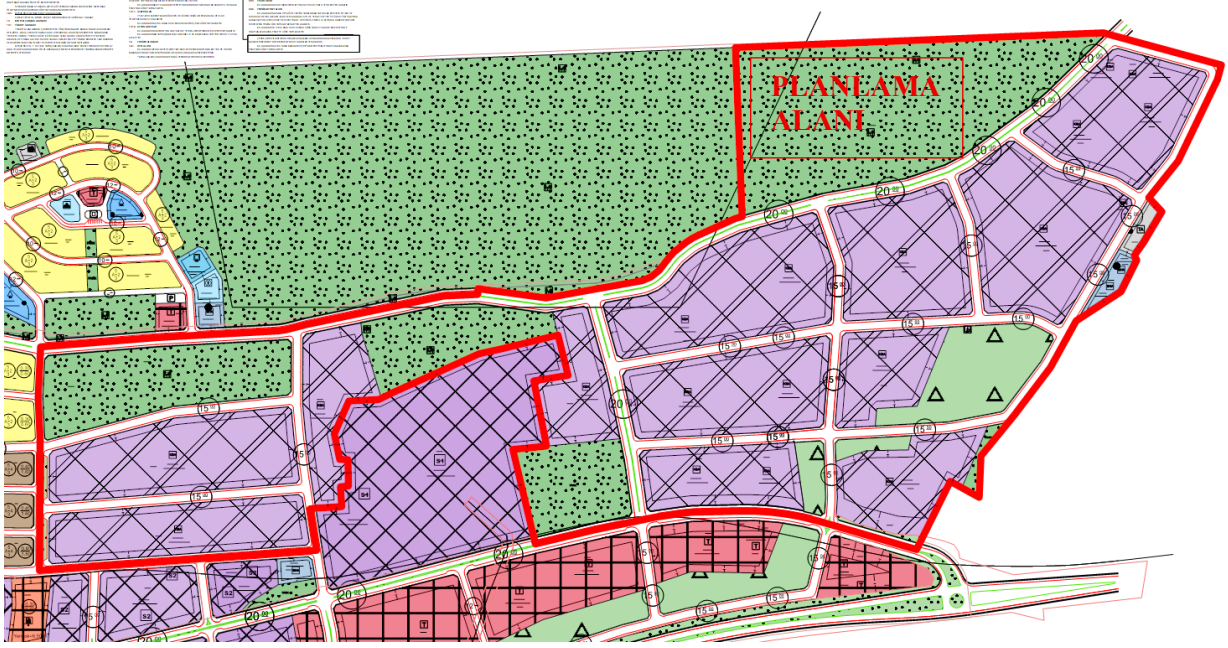
Harita 30. 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı

İŞLEV	Durum (m ²)	Oran (%)
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	325840.67	54.38%
BELEDİYE HİZMET ALANI	2723.86	0.45%
REKREASYON ALANI	134633.87	22.47%
PARK VE YEŞİL ALAN	18984.51	3.17%
PASİF YEŞİL ALAN	679.76	0.11%
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	25749.75	4.30%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1966.58	0.33%
YOL ALANI	88564.60	14.78%
TOPLAM	599143.60	100.00%

Tablo 3: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

3.2.2 Uygulama İmar Planı

Planlama alanında İnceleme alanı 08.08.2023 t.t'li Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı çeşitli plan revizyonları ve değişiklikleri ile son haline gelen bu planda “Küçük Sanayi Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Rekreasyon Alanı”, “Park”, “Ağaçlandırılacak Alan”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Bölünmüş Taşıt Yolu” ve “Taşıt Yolu” işlevleri içerisinde kalmaktadır. Meri plan kararlarıyla ilgili alan kullanım tablosu aşağıda belirtilmiştir.



Harita 31 : 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Planlama Alanı

İŞLEV	Durum (m ²)	Oran (%)
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	315874.28	52.72%
BELEDİYE HİZMET ALANI	2723.86	0.45%
REKREASYON ALANI	134633.87	22.47%
PARK	18984.51	3.17%
PASİF YEŞİL ALAN	679.76	0.11%
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	25577.21	4.27%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1966.58	0.33%
TRAFO ALANI	100	0.02%
YOL ALANI	98603.53	16.46%
TOPLAM	599143.60	100.00%

Tablo 4: Meri 1/1000 Ölçekli 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.

Planlama sahası içerisinde yer alan çalışma alanları, donatı alanları ve ulaşım kurgusu düzenlenmiştir. Çalışma alanlarının daha işlevsel ve uygulanabilir kılacak kararlar, donatı alanlarını kentin yerleşik alanlarına hizmet sunacak şekilde düzenlenmesi ve sürdürülebilir ulaşım kurgusuna yönelik planlama kararları alınmıştır.

Plan, bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artırmayı amaçlayan sosyal, kültürel ve altyapı hizmetlerinin yeterli düzeyde sağlanmasını hedeflemektedir.

Küçük sanayi ve Belediye hizmet alanlarıyla bölgenin ekonomik faaliyetleri desteklenmiş ve istihdam olanaklarının artırılması hedeflenmiştir.

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

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.

Tamamı meri imar planı sınırları içerisinde kalan 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.

Planlama alanı için alınan tüm kurum görüşleri cd ekinde yer almakta olup, plan kararlarına etkide bulunan başlıca kurum görüşleri aşağıda özetle verilmektedir:

- Kırklareli İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 13.03.2024 tarihli ve 13585698 sayılı yazısında, “Bakanlığımızın ilgi (ç) yazıları ile, Kırklareli ili, Pınarhisar ilçesi, Orta, Dere, Beylik Mahallesi sınırları içinde kalan toplam 307,9011 hektar yüzölçümlü arazide Pınarhisar Belediye Başkanlığı tarafından 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmak üzere, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi gereği uygun görülmüştür. Pınarhisar Belediye Başkanlığı tarafından 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yapılması için verilen izin, 09.12.2017 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin sekizinci fıkrası gereği planlayıcı kuruluşa resmi yazı ile bildirildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.”
- Devlet Su İşleri 11. Bölge Müdürlüğünün 20.11.2025 tarihli ve 6538969 sayılı yazısında, “Yapılan inceleme neticesinde idaremize teslim edilen Taşkın Yayılım ve Derinlik Haritasını içeren "Hidrolik Etüt Raporu" Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmüş ve onaylanarak yazımız ekinde verilmiştir (Ek-1). Mezkûr rapor, içerisinde yer alan ölçümler ve kabuller ile mevcut topoğrafyanın değişmemesi halinde geçerli olup rapor kapsamında

çalışılan derelerin mevcut hallerinin korunmaması, dere yatağına yapılabilecek müdahaleler gibi hususlar taşkın kotuna ve yayılımına doğrudan etki edilebileceği için raporda yer alan mevcut şartların değişmesi durumunda yaşanabilecek olumsuzluklardan Bölge Müdürlüğümüz sorumlu bulunmamaktadır. Bu kapsamda Pınarhisar ilçesi, Beylik, Camiikebir, Dere ve Orta Mahalle sınırlarında yer alan dereler için Q500 debi değerine göre taşkın yayılım haritası ekte verilmiş olup önerilen ıslah tesisleri ve sanat yapıları İdarenizce tamamlanana kadar taşkın alanları imara açılmamalıdır. Çalışma sahasında imar düzenlemesi yapılması esnasında verilen Taşkın Yayılım Haritası (Taşkında kalan ve kalmayan alanlar) ve ilgili kotların dikkate alınması gerekmektedir (Ek-2). Parselde yapılacak faaliyetlerde ilgili imar yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 02.06.2024 tarih ve 32564 sayılı Resmi Gazete ile bazı maddelerinde değişikliğe gidilen "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği" ile 9.9.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu genelgede belirtilen hükümlere uyulması gerekmekte olup taşınmazda oluşan ve biriken; yağmur sularının, yüzeysel suların, yamaç sularının ve yeraltı suyu drenajlarının, planlanan alanların bağlı bulunduğu yerleşim birimine ait "Yağmursuyu ve Kanalizasyon Projesi" kapsamında ele alınarak idarenizce ayrıca çözümlenmesi hususunda”

- Karayolları 1.Bölge Müdürlüğünün 24.07.2025 tarihli ve 1875614 sayılı yazısında, “Söz konusu kesimde yapım çalışmaları devam eden Saray-Kırklareli Devlet Yolu Projesi bulunmakta olup projelerimiz ile kamulaştırma planı yazımız ekinde gönderilmektedir. Ayrıca; ilgili alanla girişimli İdaremiz adına Patlatmalı Açık Ocak Maden İşletmeciliği faaliyeti yürütülen II-A Grubu Malzeme Ocak Sahası mevcut olup, maden ruhsat hukukumuzun korunması ve ayrıca çok tehlikeli işler sınıfında yer alan madencilik faaliyetlerinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.
 - Kamulaştırma sınırlarının imar planlarına aynen işlenerek pafta ve lejantta gösterilmesi,
 - Kamulaştırma sahasına yönelik plan kararı alınmaması,
 - Kamulaştırma sınırlarının dışında her iki yönde toplama yolları planlanması,
 - Karayolları sorumluluğundaki yollara toplama yolları vasıtası ile ulaşılarak kavşaklara bağlanması,
 - Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin başta çekme mesafeleri olmak üzere (41. maddesine göre yapı çekme mesafesinin karayolları istimlak sınırından itibaren meskenlerde en az 5 metre, ticari tesislerde en az 25 metre geride olması gerekmektedir.) ilgili hükümlerine uyulması,
 - Bahsi geçen Yönetmeliğin 1. maddesine göre karayollarının her iki tarafından sınır çizgisine 50 metre mesafe içerisinde yapılacak tesisler için; yola bağlantı

yapılmaksızın, aynı Yönetmeliğin 39. maddesine göre ilgili Belediye Başkanlığınca Karayolları Genel Müdürlüğü'nün ilgili Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınması zorunlu kılındığından, parsel bazında uygulama aşamasında her bir parsel için İdarelerimizden ayrıca görüş alınması,

- Plan notlarına "Karayoluna cephe parselde KGM veya ilgili Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez." hükmünün konulması,
 - Her türlü altyapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçiş için yazılı izin alınması,
 - Parsellere Karayolları sorumluluğundaki yollardan giriş-çıkış talep edilmesi halinde Bölge Müdürlüğümüze ayrıca başvuruda bulunulması gerekmektedir.".
- Kırklareli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 20.08.2024 tarihli ve 10168516 sayılı yazısında, "İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğünce; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Mekânsal Planlama Kademeleri" başlıklı 6. maddesinde yer alan "(Başlığı ile Birlikte Değişik:29/11/2018-7153/11md.) Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." hükmü uyarınca imar planları yürürlükteki üst kademe plan kararlarına uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar planı revizyonu ve ilaveleri" başlıklı 25. maddesinde, "(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir." denilmektedir. Bu kapsamda ilgi yazı ekinde belirtilen alanda tarım alanlarının da yer aldığı görülmekte olup 3194 sayılı İmar Kanunu 6. maddesinde yer alan hüküm gereğince talep edilen imar planı çalışmalarının üst kademe plana uygunluğunun sağlanması gerektiğinden üst ölçek kararlarına uygun olmayan kullanımların ÇDP değişikliği yapılmadan alt ölçekli planlama çalışmalarına konu edilemeyeceği değerlendirilmekte birlikte söz konusu planlama çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin; ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 1/100.000 ölçekli Revizyon ÇDP ve 1/25.000 ölçekli ÇDP plan kararları, plan hükümleri ile anılan ÇDP'lerde Pınarhisar yerleşimi için belirlenen nüfus kabulleri ve meri mevzuat hükümleri doğrultusunda yürütülmesi gerekmektedir."

4.3 PLAN KARARLARI

Planlama sahası konut veya konut içeren karma işlevlere konu olmadığından planlama alanında önerilen nüfus bulunmamaktadır.

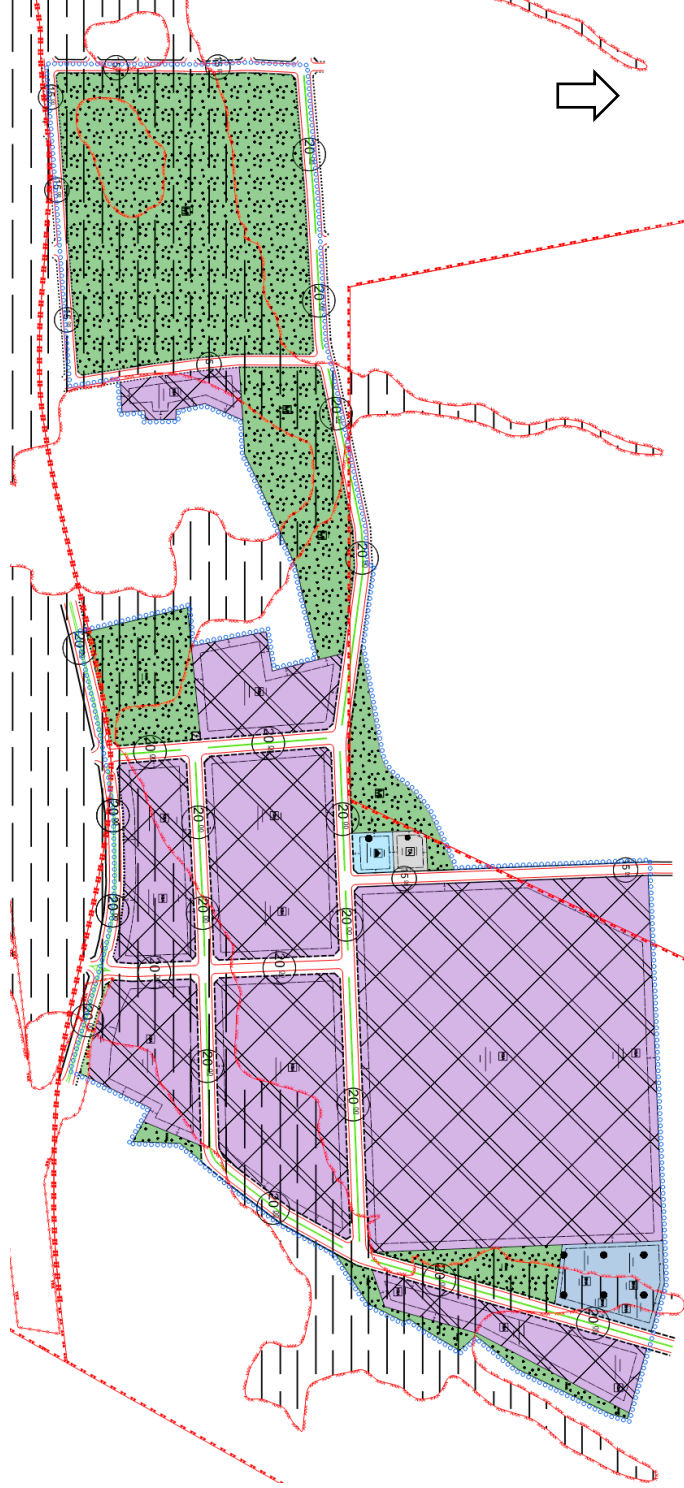
İmar planı çalışmaları kapsamında, alanın fonksiyonel kullanım dağılımı belirlenmiştir. Bu dağılım, bölgenin sürdürülebilir gelişimini ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde planlanmıştır.

- **Küçük Sanayi Alanları:** Küçük sanayi alanları 329.035,69 m² olup planlama alanının %54,92'sini kaplamaktadır.
- **Belediye Hizmet Alanları:** Belediye hizmet alanları 11.727,08 m² olup planlama alanının %1,96'sını kaplamaktadır.
- **İbadet Alanları:** Cami alanları 2.500 m² olup planlama alanının %0,42'sini kaplamaktadır.
- **Açık ve Yeşil Alanlar:** Rekreasyon alanları 144.120,02 m² olup planlama alanının %24,05'ini, Park alanları 33.142,53 m² olup planlama alanının %5,53'ünü ve Pasif yeşil alanlar 658,83 m² olup planlama alanının %0,11'ini kaplamaktadır.
- **Teknik Altyapı Alanları:** Genel teknik altyapı alanları 2.016,68 m² olup planlama alanının %0,34'ünü ve Trafo alanları 100,02 m² olup planlama alanının %0,02'sini kaplamaktadır.
- **Yol Alanları:** Bölünmüş taşıt yolları ve taşıt yolları ise toplam 75.842,75 m² olup planlama alanının %12,66'sını kaplamaktadır.

İŞLEV	MERİ		TEKLİF		FARK
	Durum (m ²)	Oran (%)	Durum (m ²)	Oran (%)	Durum (m ²)
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	315874.28	52.72%	329035.69	54.92%	13161.41
BELEDİYE HİZMET ALANI	2723.86	0.45%	11727.08	1.96%	9003.22
CAMİ	0	0.00%	2500	0.42%	2500
REKREASYON ALANI	134633.87	22.47%	144120.02	24.05%	9486.15
PARK	18984.51	3.17%	33142.53	5.53%	14158.02
PASİF YEŞİL ALAN	679.76	0.11%	658.83	0.11%	-20.93
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	25577.21	4.27%	0	0.00%	-25577.21
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1966.58	0.33%	2016.68	0.34%	50.1
TRAFO ALANI	100	0.02%	100.02	0.02%	0.02
YOL ALANI	98603.53	16.46%	75842.75	12.66%	-22760.78
TOPLAM	599143.60	100.00%	599143.60	100.00%	0

Tablo 5. Karşılaştırmalı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

Yukarıdaki tabloda verildiği üzere hazırlanan planlama çalışması sonucunda meri plana göre Küçük Sanayi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı, Park, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı işlevlerinin alanları artırılmış iken Pasif Yeşil Alan ve Yol Alanları azaltılmıştır. Bununla beraber Ağaçlandırılacak Alan işlevi teklif planla kaldırılmış ve Cami işlevi ise ilave edilmiştir. Plan çalışması ile yol haricindeki donatı alanları kümülatif olarak yaklaşık 26.173 m² artırılmıştır.



Harita 32: Teklif 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı

**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ BEYLİK MAHALLESİ YAKLAŞIK 60 HEKTRALIK ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

YÜKLENİCİ

ANALİZ PLANLAMA PROJE A.Ş.
HALKALI MERKEZ MAHALLESİ, DEREBOYU CD. NO:4 ANTPLATO K:2 D:15 KÜÇÜKÇEKMECE - İSTANBUL
HALKALI V.D. 068 091 5465

anqliz
planlama

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