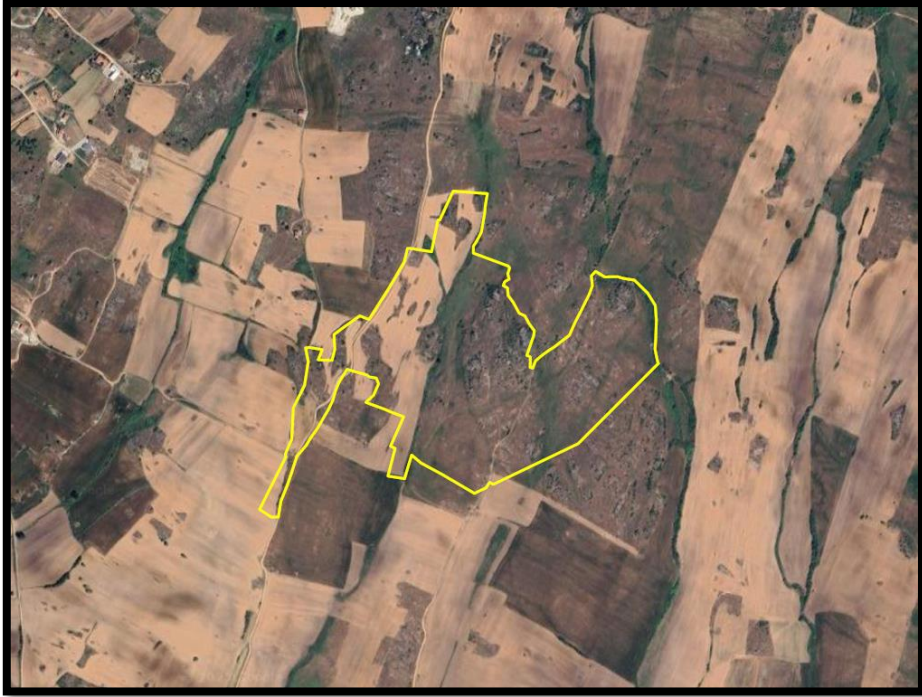




TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

(Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade-Hamidiye-Karakoç Mahalleleri, 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalan 18 hektarlık alana yönelik "Kentsel Gelişme Alanı" amaçlı)



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İYİTANIM DİR



İÇİNDEKİLER

1	GEREKÇE VE AMAÇ	1
2	İL VE İLÇENİN GENEL KARAKTERİ	4
2.1	İLİN GENEL KARAKTERİ	4
2.1.1	Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma	4
2.1.2	Doğal Yapı	5
2.1.3	Sosyo-Demografik Yapı.....	9
2.1.4	Ekonomik Yapı	11
2.1.5	Ulaşım ve Erişilebilirlik	12
2.1.6	Karayolu Ulaşımı	12
2.1.7	Demiryolu Ulaşımı	13
2.1.8	Yerel Ulaşım	13
2.1.9	Hava Ulaşımı	14
2.1.10	Arazi Kullanımı	14
2.1.11	Afet Durumu ve Depremsellik	15
2.2	PLANLAMA ALANIN GENEL KARAKTERİ	18
2.2.1	Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma	18
2.2.2	Sosyo-Demografik Yapı.....	19
2.2.3	Ekonomik Yapı	19
2.2.4	Ulaşım ve Erişilebilirlik	20
2.2.5	Kentsel Gelişim ve Makroform.....	20
2.3	ARAZİ YAPISI VE TOPOGRAFYA	22
2.3.1	Arazi Kullanım Analiz Durumu	23
2.3.2	Eğim Analiz Durumu	24
2.3.3	Yükselti Analiz Durumu	25
2.3.4	Bakı Analiz Durumu	26
2.3.5	Eşik Analiz Durumu.....	27
2.3.6	Rüzgar Hızı ve Yönü Analiz Durumu.....	28
2.3.7	Mülkiyet Analiz Durumu	29
2.4	AFETSELLİK VE ZEMİN YAPISI	30
3	MER'İ PLAN KARARLARI	33
3.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	33
3.1.1	Bölge Planı	33
3.1.2	Çevre Düzeni Planı.....	33
3.2	ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	35
4	PLAN ÇALIŞMASI	36
4.1	GENEL YAKLAŞIM	36
4.2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	37



Haritalar

Harita 1. Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı	1
Harita 2. Kırklareli İli'nin Ülke sınırları İçerisindeki Konumu	4
Harita 3. Kırklareli İli'nin İdari Yapılanması.....	5
Harita 4. Trakya Bölgesi'nin Jeomorfoloji Yapısı	5
Harita 5. Kırklareli İli Yükselti ve Bakı Modeli	6
Harita 6. Marmara Bölgesi Jeolojik Yapısı	6
Harita 7. Kırklareli İli Akarsu Dağılımı ve Havza Sınırları	7
Harita 8. Kırklareli İli Orman Alanları.....	8
Harita 9. Kırklareli Karayolu Ulaşım Ağı.....	12
Harita 10. Kırklareli Demiryolu Ulaşım Ağı	13
Harita 11. Kırklareli Arazi Kullanımı	15
Harita 12. Kırklareli Depremsellik Durumu	16
Harita 13. Türkiye'nin Deprem Haritası ve Planlama Alanın Konumu	17
Harita 14. Planlama Sahasının İl Merkezine Göre Bulunduğu Konum	18
Harita 15. Planlama Alanına Ait Ulaşım Haritası	20
Harita 16. Planlama Alanı ve Kent Makroformu İle Olan İlişkisini Gösteren Harita	21
Harita 17. Planlama Alanı Kadastral Durum Haritası.....	22
Harita 18. Planlama Alanına Ait Arazi Kullanım Paftası (Kaynakça: https://basic.atlas.gov.tr/)	23
Harita 19. Planlama Alanına Ait Eğim Analiz Haritası	24
Harita 20. Planlama Alanına Ait Yükselti Analiz Haritası	25
Harita 21. Planlama Alanına Ait Bakı Analiz Haritası	26
Harita 22. Eşik Analiz Paftası	27
Harita 23. Planlama Alanına Ait Rüzgâr Yönü ve Hızı Analiz Çalışması.....	28
Harita 24. Planlama Alanın Mülkiyet Analiz Haritası	29
Harita 25. Türkiye Deprem Haritası Planlama Alanını Gösteren Harita	30
Harita 26. Planlama Bölgesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Çalışması.....	30
Harita 27. 2014-2023 Bölge Planı Mekansal Gelişme Şemaları.....	33
Harita 28. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı.....	34
Harita 29. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı.....	34
Harita 30. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi İmar Planı Durumu	35
Harita 31. Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	38

Şekiller

Şekil 1. Kırklareli'nin Yıllara Göre Nüfus Grafiği	19
--	----

Fotoğraflar

Fotoğraf 1. İğneada Longoz Ormanları ve Göller.....	9
---	---

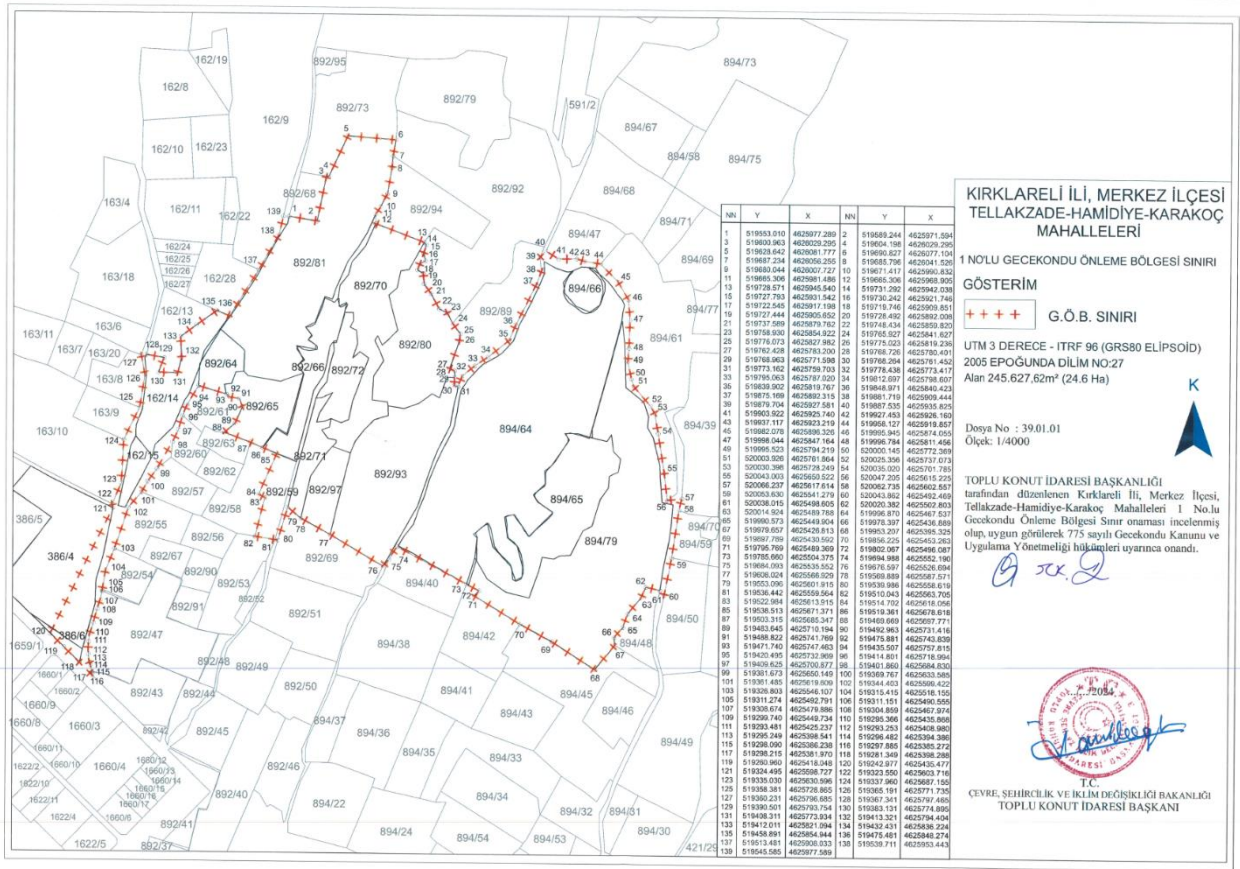


PLANIN İSMİ		ÖLÇEK
TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade-Hamidiye – Karakoç Mahalleleri, 1 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalan 18 hektarlık alana yönelik “Kentsel Gelişme Alanı” amaçlı)		1/100.000
Plan Açıklama Raporu	ADI-SOYADI	İMZA
ANALİZ PLANLAMA PROJE A.Ş.	Şehir Plancısı (A Grubu)	Gülhan OĞUZ
	Şehir Plancısı	Mehmet KADIOĞLU
	Şehir Plancısı	Faruk ALTUN
	Şehir Plancısı	Büşra BAŞOĞLU DİNÇ
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	M. Furkan KARABULUT
	Şehir Plancısı	Sümeyye ARTAN
	Planlama Şefi	Ahmet Hakan BIÇKICI
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Şehir Plancısı	Timuçin KURT
	Şube Müdürü	Ufuk DÜKKANCI
	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	Serhat GÜNKAN



1 GEREKÇE VE AMAÇ

Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade - Hamidiye - Karakoç Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 24,6 (245627,62 m²) hektarlık alanın gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu aralarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca işlem yapılmak üzere 30.07.2024 tarih 652176 sayı numaralı Toplu Konut İdaresi Başkanlık Oluru ile bahse konu Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade - Hamidiye - Karakoç Mahalleri 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiştir (Bkz. Harita 1).



Harita 1. Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı

Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, 2022 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda "İlk Evim Arsa" projesi başlatılmıştır. Bu proje kapsamında, düşük gelir grubuna mensup vatandaşlarımıza ülke genelindeki 81 ilde altyapıları ve imarı hazırlanmış, ev yapmaya hazır arsa alternatifleri sunulmaktadır. Proje, vatandaşlarımıza yerleşim yerlerinin çeperlerinde kendi evlerini yapma imkânı sağlamayı amaçlamaktadır. Projenin yürütülmesinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı sorumlu kılınmıştır.



“İlk Evim Arsa” projesinden yararlanmak isteyenler için 2022 yılında ülke genelinde başvurular alınmıştır. Bu proje, sadece konut yapılabilecek imarlı arsa üretmeyi amaçlamakla kalmayıp, aynı zamanda proje alanında yaşayacak nüfusun imar mevzuatına uygun şekilde ihtiyaç duyacağı ticari ve kamusal kullanım alanlarını da içerecek şekilde çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda bir kentsel alan oluşturmayı hedeflemektedir.

"İlk Evim Arsa Projesi"ne yapılan başvurular neticesinde; konut imarlı parsel alanı ihtiyacı ile bu parsellerde yaşaması öngörülen nüfusun asgari ticari ve kamusal kullanım ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak öncelikle Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde olan ya da “İlk Evim Arsa Projesi” kapsamında kullanılmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na devredilen Maliye Hazinesi mülkiyetindeki arsalarda ya da proje bütünlüğünü sağlamak üzere ağırlıklı olarak Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde olan alanlarda “ön değerlendirme” niteliğinde “*alternatifli uygunluk araştırmaları*” yapılmıştır.

Bu doğrultuda, plan çalışmaları için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş talep edilmiş ve bu kurumlar tarafından iletilen olumlu veya şartlı olumlu görüşler dikkate alınarak planlamaya konu alanlar düzenlenmiştir. Arazi kullanım kararları, eğitim, yükselti, bakı, eşik vb. analiz verileri planlama aşamasında göz önünde bulundurulmuştur. İhtiyaç duyulan konut imarlı parsel alanlarını üretmek ve bu bölgede yaşayacak nüfusun ticari ve kamusal kullanım alanı gereksinimlerini karşılamak amacıyla, imar mevzuatına uygun olarak kapsamlı imar planı çalışmaları yapılmıştır.

Bu çalışma kapsamında çevre düzeni planı gerekçesi ve amaçları belirlenmiştir; Buna göre,

Gerekçemiz;

Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade - Hamidiye - Karakoç Mahalleri’nde yaklaşık 24,6 hektarlık alan, hızlı ve plansız yapılaşma sonucunda gecekondulaşma eğilimi göstermektedir. Bu durum, bölgenin altyapı, sosyal donatı ve kentsel hizmetler açısından yetersiz kalmasına neden olmaktadır.

Bölgede, düşük gelir grubuna mensup vatandaşların konut ihtiyacının karşılanamaması, plansız gelişme ile çevresel ve sosyal problemlerin artmasına yol açmıştır. Bu nedenle, bölgenin düzenli ve planlı bir şekilde geliştirilmesi gerekmektedir. Gecekondulaşmanın önlenmesi, konutsuz vatandaşların uygun maliyetli konut sahibi olabilmesi ve çağdaş kentsel standartlarda bir alan oluşturulması amacıyla 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca bu çalışma yapılmaktadır.



Amacımız ise;

Bu imar planı çalışmasının temel amacı, Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade - Hamidiye - Karakoç Mahalleri sınırları içerisindeki 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nde:

- **Gecekondulaşmanın Önlenmesi;** Bölgedeki düzensiz ve plansız yapılaşmanın kontrol altına alınarak, düzenli ve planlı bir kentleşmenin sağlanması.
- **Konut İhtiyacının Karşlanması:** Düşük gelir grubuna mensup vatandaşların uygun maliyetli konut sahibi olabilmeleri için imarlı ve altyapılı arsa üretimi.
- **Kentsel Kalitenin Arttırılması:** Bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarına uygun olarak, ticari ve kamusal kullanım alanlarını da içerecek şekilde, çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda bir kentsel alan oluşturulması.
- **Altyapının İyileştirilmesi:** Bölgedeki altyapı hizmetlerinin (su, elektrik, yol, kanalizasyon vb.) iyileştirilerek, sağlıklı ve sürdürülebilir bir yaşam alanı oluşturulması.
- **Sosyal Donatılar:** Eğitim, sağlık, yeşil alanlar ve diğer sosyal donatı alanlarının planlanarak bölgenin yaşam kalitesinin artırılması.
- **Ekonomik ve Sosyal Gelişim:** Bölgenin ekonomik ve sosyal gelişimini destekleyecek ticaret alanlarının ve sosyal tesislerin planlanması.

Bu amaçlar doğrultusunda, Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade - Hamidiye - Karakoç Mahalleri 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nde sürdürülebilir ve yaşanabilir bir kentsel alan oluşturmak hedeflenmektedir.



2 İL VE İLÇENİN GENEL KARAKTERİ

2.1 İLİN GENEL KARAKTERİ

2.1.1 Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma

6650 km² yüzölçümüne sahip Kırklareli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin Trakya kesiminde Yıldız (Istranca) Dağları ve Ergene Ovası bölümleri üzerinde yer almaktadır. Dünyadaki konumu itibariyle 41° 13' 34" ve 42° 05' 03" kuzey enlemleri ile 26° 54' 14" ve 28° 06' 15" doğu boylamları arasında yer almaktadır. Kuzeyinde Bulgaristan, kuzeydoğusunda Karadeniz, güney ile güney doğusunda Tekirdağ ve batısında Edirne ile çevrilidir. Bulgaristan'a 180 kilometre kara sınırı, Karadeniz'e 60 kilometre deniz kıyısı bulunmaktadır (Bkz. Harita 2).



Harita 2. 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 kırsal olmak üzere 60 kilometre kıyı şeridine sahip olma özelliğiyle önemli bir turizm potansiyeline sahip bir yerleşim yeridir.

Kırklareli 1924 yılında İl olmuştur. Babaeski, Demirköy, Kofçaz, Lüleburgaz, Pehlivan köyü, Pınarhisar ve Vize olmak üzere Merkez dahil sekiz ilçesi, 21 belediyesi ve 179 köyü bulunmaktadır (Bkz. Harita 3).

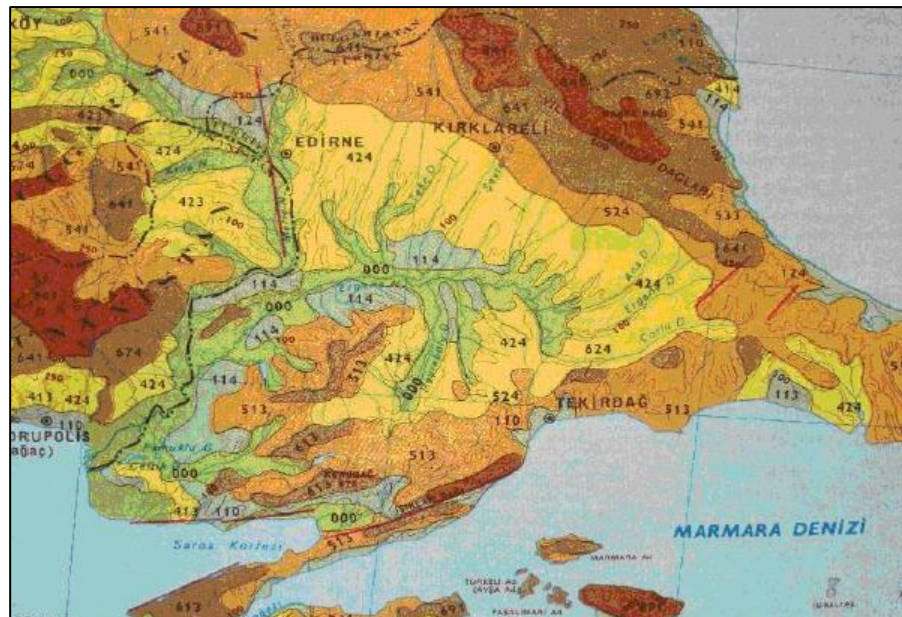


Harita 3. Kırklareli İli'nin İdari Yapılanması

2.1.2 Doğal Yapı

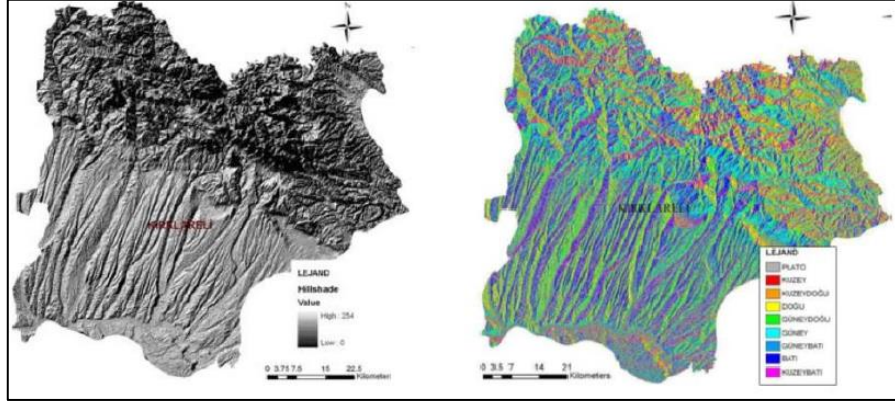
2.1.2.1 Jeomorfolojik Yapı

Kırklareli büyük ölçüde dağlık ve platoluk bir arazi görünümündedir. İl coğrafyasının %48'ini dağlar oluşturmaktadır. Bölgenin en önemli yükseltisi ise kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanan Istranca Dağları'dır. Karadeniz'e paralel uzanan bu dağlar, Bulgaristan sınırından başlamakta ve Durusu (Terkos) Gölü'ne kadar alçalarak uzanmaktadır. Bu dağların en yüksek noktası Pınarhisar ile Demirköy ilçeleri arasında yer alan Mahya Tepesi'dir (1031 m). Yıldız Dağları'nın diğer önemli yükseltileri, Karamanbayırı Tepe (986 m.), Boyunduruk Tepe (958 m), Fatmakaya Tepesi (901 m), Paraşüt Tepe (877 m), Sivri Tepe (851 m) ve Kale Tepe (846 m)'dir (Bkz. Harita 4).



Harita 4. Trakya Bölgesi'nin Jeomorfoloji Yapısı

Istranca Dağları kuzeyde Karadeniz'e dökülen, güneyde Ergene Ovası'na inen akarsularla derin olarak parçalanmıştır. Bu özellik İl'in kuzeybatısında ve Karadeniz 'e eğimli kıyı kuşağında daha belirgindir. Ergene Ovası 'na doğru dağlar iyice alçalmakta ve yerini düşük yükselteli platolara bırakmaktadır. Trakya Alt-Bölgesi 'nin başlıca jeomorfolojik birimleri dağlar, platolar, iç havza ve kıyılardan oluşmaktadır (Bkz. Harita 5).



Harita 5. Kırklareli İli Yükselti ve Bakı Modeli

2.1.2.2 Jeolojik Yapı

Marmara Denizi'nde ve karada yapılan jeolojik, jeomorfolojik, jeofizik ve sismolojik araştırmalar, Trakya sınırları ve Kırklareli İli içerisindeki noktaları etkileyecek deprem kaynak zonunun esas olarak Kuzey Marmara 'da yer alan ve Saros Körfezi'ne uzanan Kuzey Anadolu Fayının Marmara Denizi içerisindeki devamı üzerinde olacağına dair genel bir bilimsel kanaat oluşturmuştur. Marmara Denizi içerisindeki 1509, 1766 ve 1912 depremlerinin bölgeyi önemli derecede etkilediği bilinmektedir (Bkz. Harita 6).

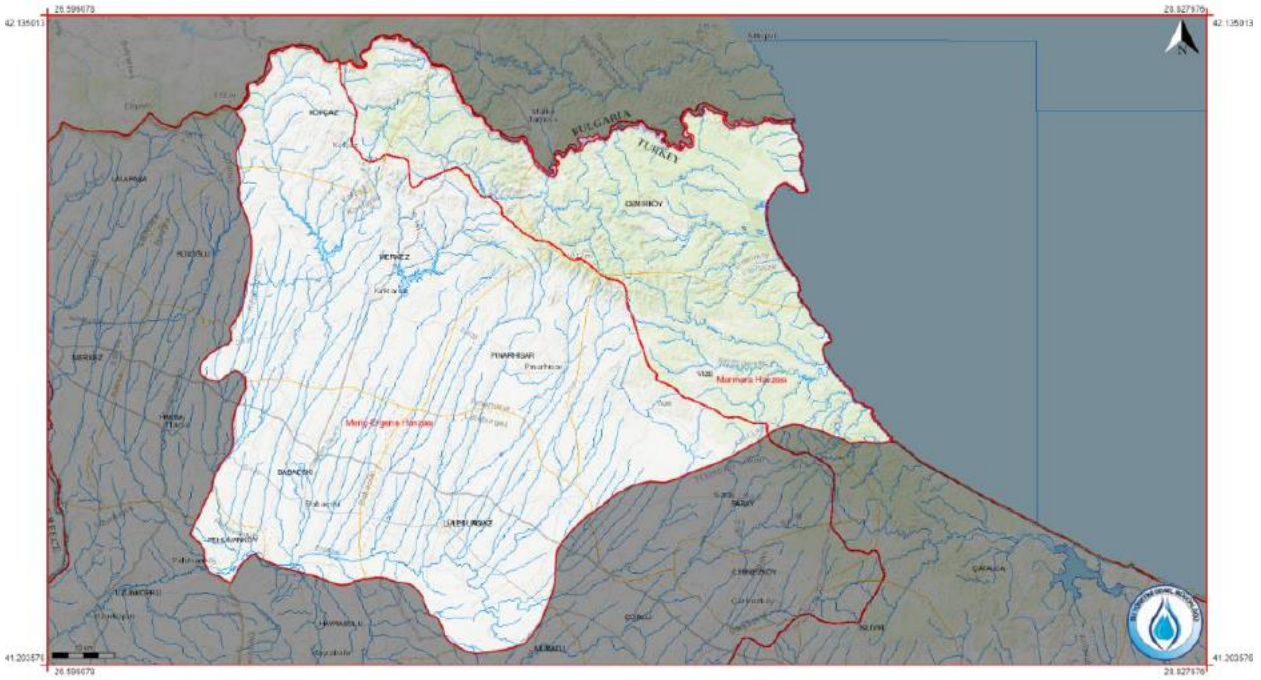


Harita 6. Marmara Bölgesi Jeolojik Yapısı



2.1.2.3 Hidrolojik ve Hidrojeolojik Yapı

Meriç Nehrinin bir kolu olan Ergene Nehri Kırklareli'nin en büyük akarsuyudur. Istranca (Yıldız) Dağlarından çıkan Ergene Nehri, birçok kolları il sınırları içinde 80 km'lik bir yol olarak Pehlivan köyü yakınında Edirne il sınırlarına girmektedir. Sık sık taşan akarsuyun yazın suyu az, kışın ve sonbaharda ise çoktur. Istranca (Yıldız) Dağlarından çıkan bir diğer önemli akarsu olan Rezve Deresi ise, Türkiye-Bulgaristan sınırını meydana getirmektedir. İğneada çöküntü alanında toplanan Hamam Gölü, Erikli Göl, Mert Gölü (Karagöl) ve Sarpınar Gölü gibi az sayıdaki küçük göller dışında Kırklareli'nde önemli bir göl yoktur (Bkz. Harita 7).



Harita 7. Kırklareli İli Akarsu Dağılımı ve Havza Sınırları

2.1.2.4 İklim

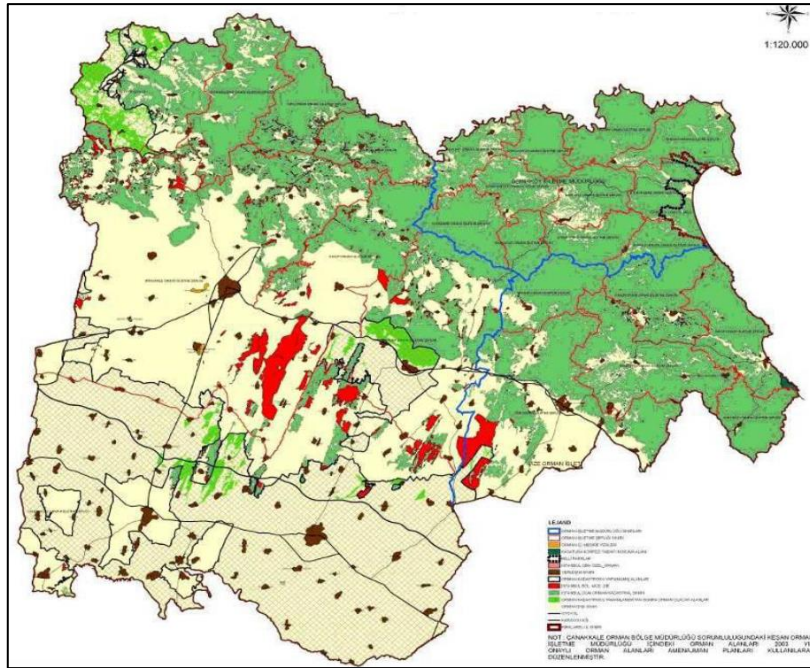
Kırklareli ikliminin oluşumunda Karadeniz'in ve Yıldız (Istranca) Dağları'nın büyük etkisi vardır. Bu nedenle iklim yöresel olarak değerlendirildiğinde iki farklı yapı göstermektedir. Yıldız Dağları'nın kuzeye bakan kesimlerinde Karadeniz iklimi görülür. Dolayısıyla kıyı kesimlerinde yazlar serin, kışlar soğuk ve hemen her mevsim yağışlıdır. Denizden uzak iç kesimlerde ise karasal iklim görülür. Ergene Havzası'nda olan bu kısımda yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlı geçer. Ancak ısı farkı seneden seneye farklılık gösterir. Bazı yıllarda kış ayları Orta Anadolu'dan daha sıcak, bazı yıllarda ise Doğu Anadolu'dan bile soğuk geçer. Bunun esas nedeni bölge ikliminin, Orta Avrupa'nın karasal iklimi ile Karadeniz, Akdeniz ve Marmara iklimlerinin karışımından oluşmasıdır.



Yıllık ortalama yağış miktarı 583 mm'dir. Yıldız Dağları'nın nemli ve serin rüzgarlara 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). (Bkz. Harita 8).



Harita 8. 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 Longuzu, mevsimsel su basar ormanları, bataklıkları, tatlı su gölleri ve kıyı kumullarını bir arada bulunduran 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 (Bkz. Fotoğraf 1).



Fotoğraf 1. Iğneada Longoz Ormanları ve Göller

2.1.3 Sosyo-Demografik Yapı

2.1.3.1 Nüfus Yapısı ve Büyüme

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

Geçmiş yıllardaki nüfus verileri ise şu şekildedir:

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

Yaş gruplarına göre nüfus dağılımı:

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

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

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



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

Kırklareli nüfusunun ilçelere göre dağılımı şu şekildedir:

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

2.1.3.2 Göç Hareketleri

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

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

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



2.1.4 Ekonomik Yapı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

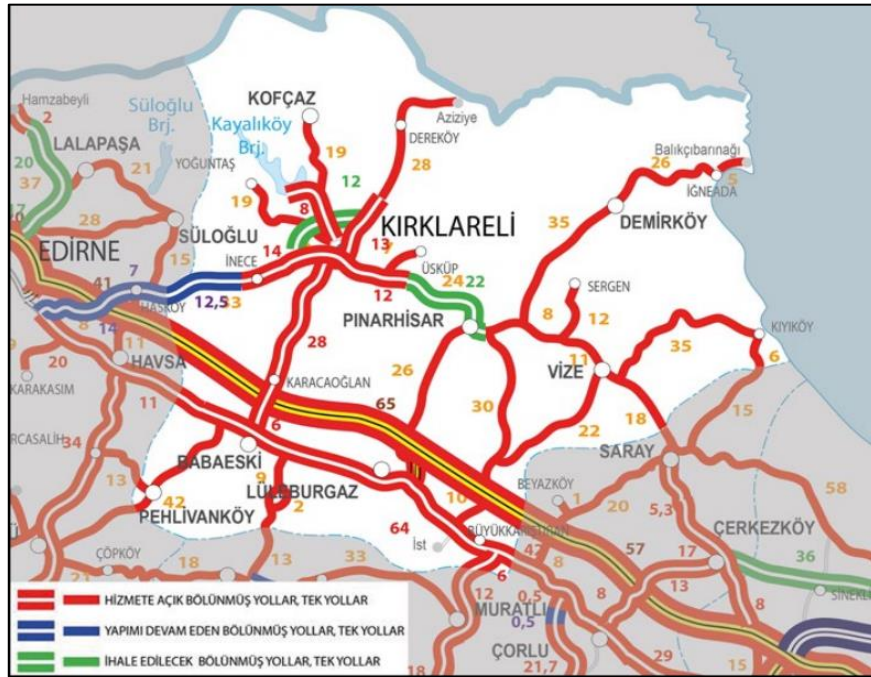
2.1.5 Ulaşım ve Erişilebilirlik

Kırklareli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Trakya bölgesinde yer alan bir il olup, ulaşım ağı bakımından stratejik bir konuma sahiptir. İlin ulaşım altyapısı, karayolu ve demiryolu ağırlıklı olup, bu ağlar ilin hem iç hem de dış bağlantılarını sağlamaktadır.

2.1.6 Karayolu Ulaşımı

Kırklareli, karayolu ulaşımı açısından oldukça gelişmiş bir yapıya sahiptir. İlin merkezi, çevre illere ve ilçelere bağlayan ana yollarla donatılmıştır. Önemli karayolu bağlantıları şunlardır:

- **D-100 Karayolu:** İstanbul'dan başlayarak Kırklareli'ne uzanan bu karayolu, ilin en önemli ulaşım arterlerinden biridir. Bu yol, Kırklareli'ni Lüleburgaz, Babaeski ve Pınarhisar gibi ilçelere bağlar.
- **E-87 Karayolu:** Bu karayolu, Kırklareli'ni Edirne ve Tekirdağ'a bağlayarak önemli bir batı-doğu koridoru oluşturur. Bu yol üzerinden Kırklareli'nden Türkiye'nin diğer bölgelerine kolay ulaşım sağlanmaktadır.
- **Kırklareli - Demirköy Yolu:** Bu yol, Kırklareli'ni Karadeniz kıyısındaki İğneada ve Demirköy'e bağlar. Özellikle yaz aylarında turizm açısından yoğun olarak kullanılan bu güzergah, doğal güzellikleri ile dikkat çekmektedir.

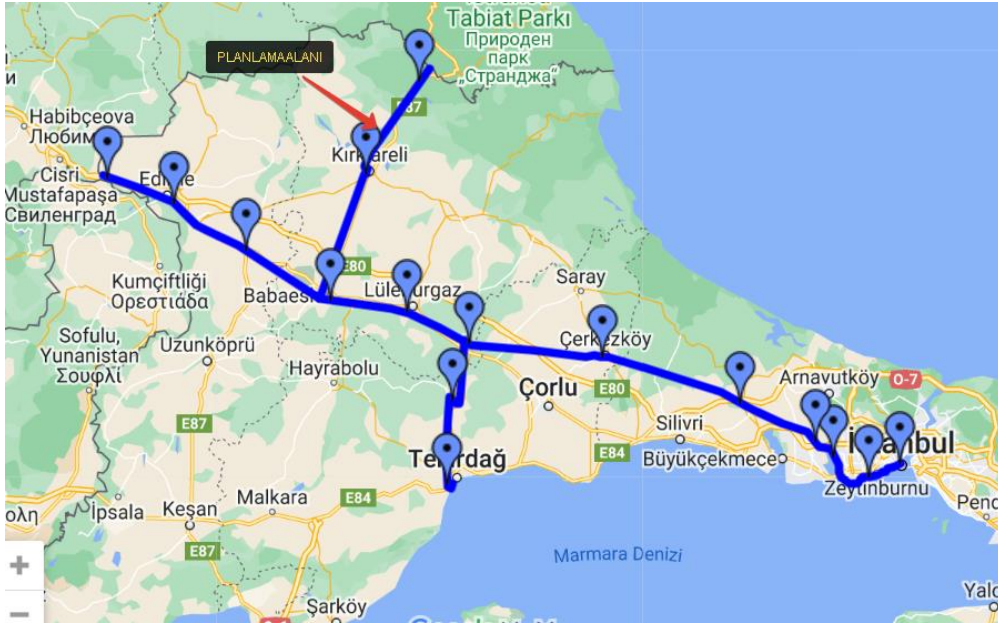


Harita 9. Kırklareli Karayolu Ulaşım Ağı

2.1.7 Demiryolu Ulaşımı

Kırklareli, demiryolu ulaşımı açısından da önemli bir konuma sahiptir. İlde bulunan demiryolu hattı, Kırklareli'ni Türkiye'nin diğer bölgelerine ve Avrupa'ya bağlar:

- **İstanbul-Kapıkule Demiryolu Hattı:** Bu hat, Kırklareli'nin Lüleburgaz ve Babaeski ilçelerinden geçerek Edirne'ye ve oradan da Bulgaristan sınırına ulaşır. Hem yük hem de yolcu taşımacılığında kullanılan bu demiryolu hattı, Kırklareli'ni Avrupa'ya bağlayan önemli bir güzergah olarak öne çıkar.



Harita 10. Kırklareli Demiryolu Ulaşım Ağı

2.1.8 Yerel Ulaşım

Kırklareli il merkezinde ve ilçelerinde yerel ulaşım, belediye otobüsleri ve minibüsler tarafından sağlanmaktadır. Şehir içi ulaşım ağı, vatandaşların günlük ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde düzenlenmiştir:

- **Belediye Otobüsleri:** Kırklareli Belediyesi, il merkezinde ve ilçelerde çeşitli güzergahlarda otobüs seferleri düzenlemektedir. Bu otobüsler, halkın güvenli ve konforlu bir şekilde seyahat etmesini sağlar.
- **Minibüs Hatları:** İl genelinde birçok minibüs hattı bulunmaktadır. Bu hatlar, özellikle ilçe merkezleri ve köyler arasında önemli bir ulaşım aracı olarak hizmet vermektedir.



2.1.9 Hava Ulaşımı

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

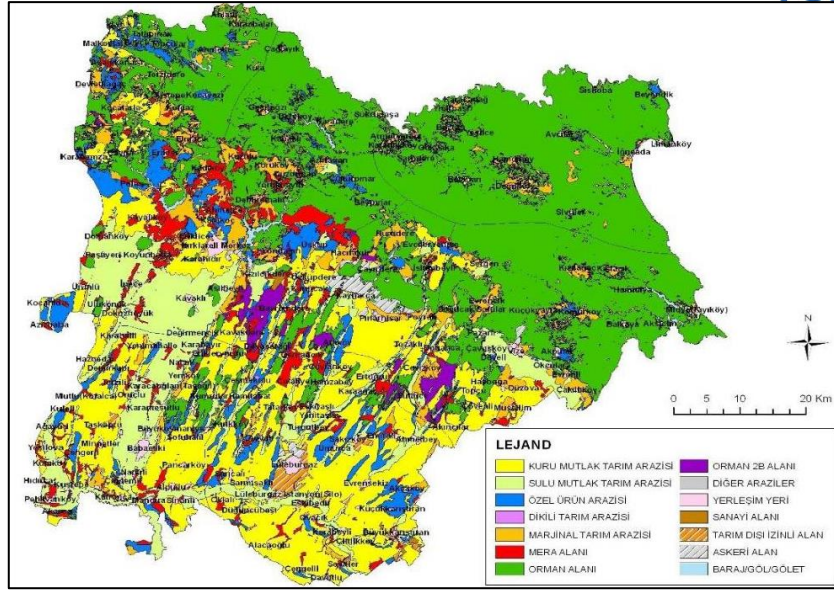
Sonuç olarak; Kırklareli'nin ulaşım ağı, ilin hem ekonomik hem de sosyal gelişimini destekleyecek şekilde yapılandırılmıştır. Karayolu ve demiryolu ağları, Kırklareli'ni Türkiye'nin diğer bölgelerine ve Avrupa'ya bağlayan önemli arterlerdir. Yerel ulaşım ağları ise vatandaşların günlük yaşamlarını kolaylaştıracak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

2.1.10 Arazi Kullanımı

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

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

Hayvancılık açısından önem taşıyan mera alanları 29.884 ha yüzölçüm ve %4,71'lik bir oranla İl'in genelinde dağınık olarak bulunmaktadır (Bkz. Harita 11).



Harita 11. Kırklareli Arazi Kullanımı

2.1.11 Afet Durumu ve Depremsellik

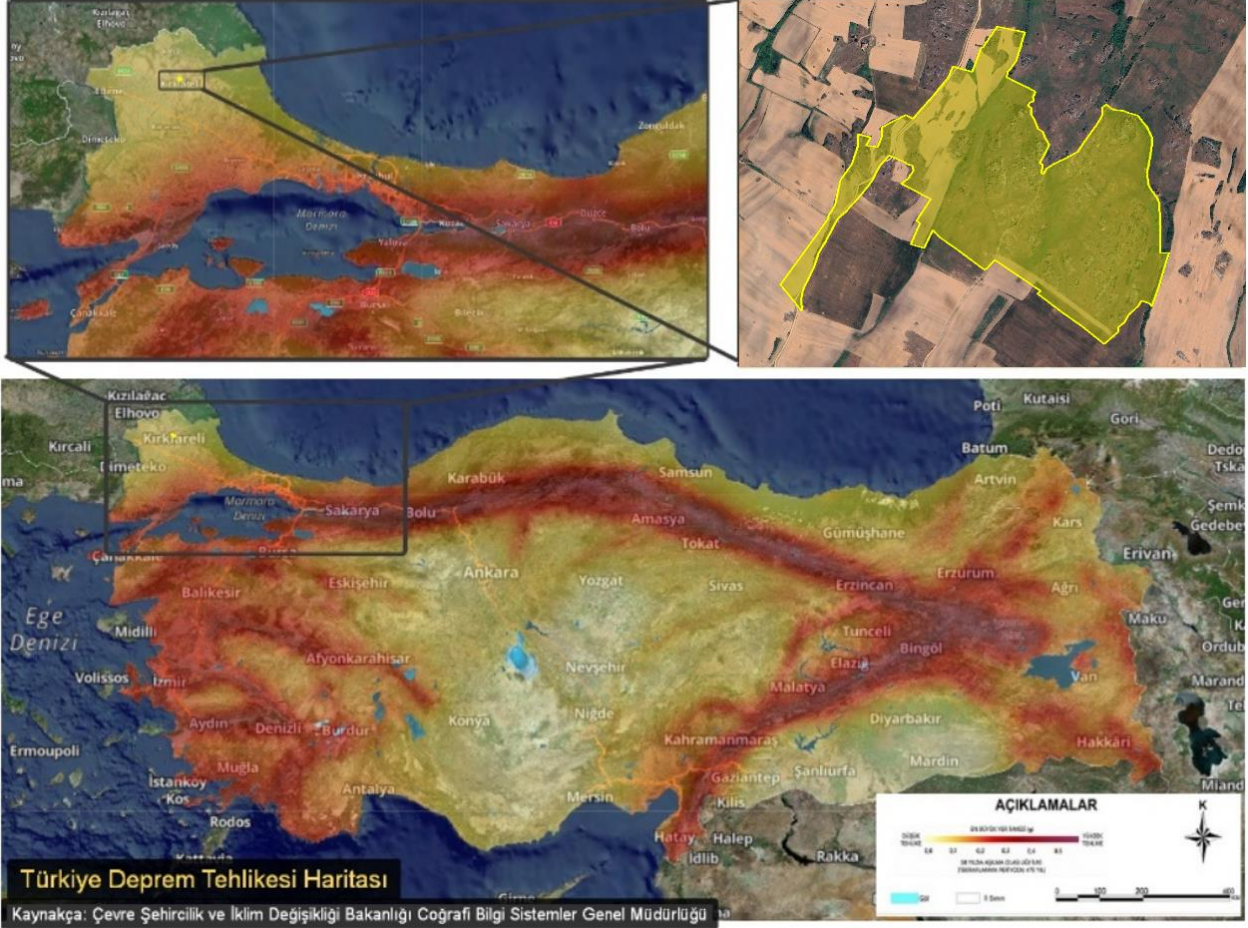
Kırklareli afetsellik yönünden incelendiğinde; ildeki en yaygın afet türünün sel olduğu görülmektedir. 1956 yılında taşkın afeti sebebiyle İnce Beldesi Merkezinde bulunan alan, 1968 yılında taşkın afeti sebebiyle Kavaklı Beldesi merkezinde bulunan alan, 1980 yılında Heyelan afeti sebebiyle Dolhan Köy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

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

Marmara Denizi'nde ve karada yapılan jeolojik, jeomorfolojik, jeofizik ve sismolojik araştırmalar, Trakya sınırları ve Kırklareli İli içerisindeki noktaları etkileyecek deprem kaynak zonunun esas olarak Kuzey Marmara 'da yer alan ve Saros Körfezi 'ne uzanan Kuzey Anadolu Fayının Marmara Denizi içerisindeki devamı üzerinde olacağına dair genel bir bilimsel kanaat oluşturmuştur. Marmara Denizi içerisindeki 1509, 1766 ve 1912 depremlerinin bölgeyi önemli derecede etkilediği bilinmektedir.



kullanarak, potansiyel deprem tehlikesini belirlemek için yapılan çalışmalar sonucunda oluşturulur. Buna göre planlama alanının bulunduğu bölge düşük tehlikeli bölgede kaldığını görmekteyiz. (Bkz. Harita 13).



Harita 13. Türkiye'nin Deprem Haritası ve Planlama Alanının Konumu



2.2 PLANLAMA ALANIN GENEL KARAKTERİ

Planlama alanını kapsayan “Tellakzade-Hamidiye-Karakoç Mahalleleri 1 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi”, Kırklareli İli’nin Tellakzade, Hamidiye ve Karakoç Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 24,6 hektar (245627,62 m²) olup il merkez sınırları içerisinde konumlanmıştır. Planlama alanını ve çevresi dikkate alınarak bulunduğu mahallelerin 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 Tellakzade, Hamidiye ve Karakoç Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır. Kırklareli şehir merkezinin kuzeyinde konumlanmış olan planlama alanı şehrin idari yapısında önemli bir yer tutar. Coğrafi olarak, Kırklareli Barajı'na oldukça yakın bir konumdadır.

Planlama alanı, Kırklareli il merkezine bağlı olup, şehir planlaması ve yerel yönetim politikaları doğrultusunda gelişim göstermektedir (Bkz. Harita 14).



Harita 14. Planlama Sahasının İl Merkezine Göre Bulunduğu Konum

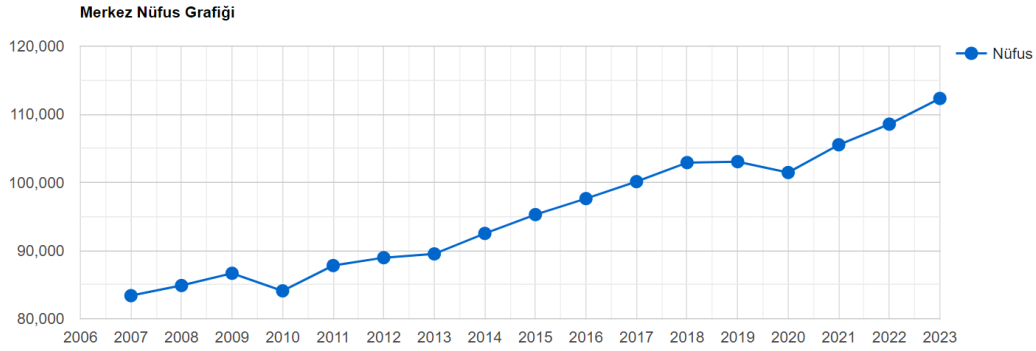
Planlama sınırlarının batısındaki yolun batı kesimi Karakoç Köyü sınırlarında kalıp İl Özel İdaresi sorumluluğundadır. Sahanın geriye kalan büyük bölümü ise Kırklareli Belediyesi



sorunluluğundadır. Saha Kırklareli'nin genel kentsel dokusunun bir parçası olarak gelişimini sürdürmektedir

2.2.2 Sosyo-Demografik Yapı

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



Şekil 1. Kırklareli'nin Yıllara Göre Nüfus Grafiği

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

Planlama alanı, Kırklareli ilinde sosyo-demografik yapısıyla dikkat çeken bir yerleşim birimidir. Mahalle, çeşitli demografik özelliklere sahip bir nüfusa ev sahipliği yapmakta olup, şehir merkezine yakınlığıyla da önem taşımaktadır. Sosyo-demografik yapısına bakıldığında, planlama alanının yerleşik bir nüfus eğiliminde olduğu ve şehrin gelişim yönüyle paralel talep gören önemli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.

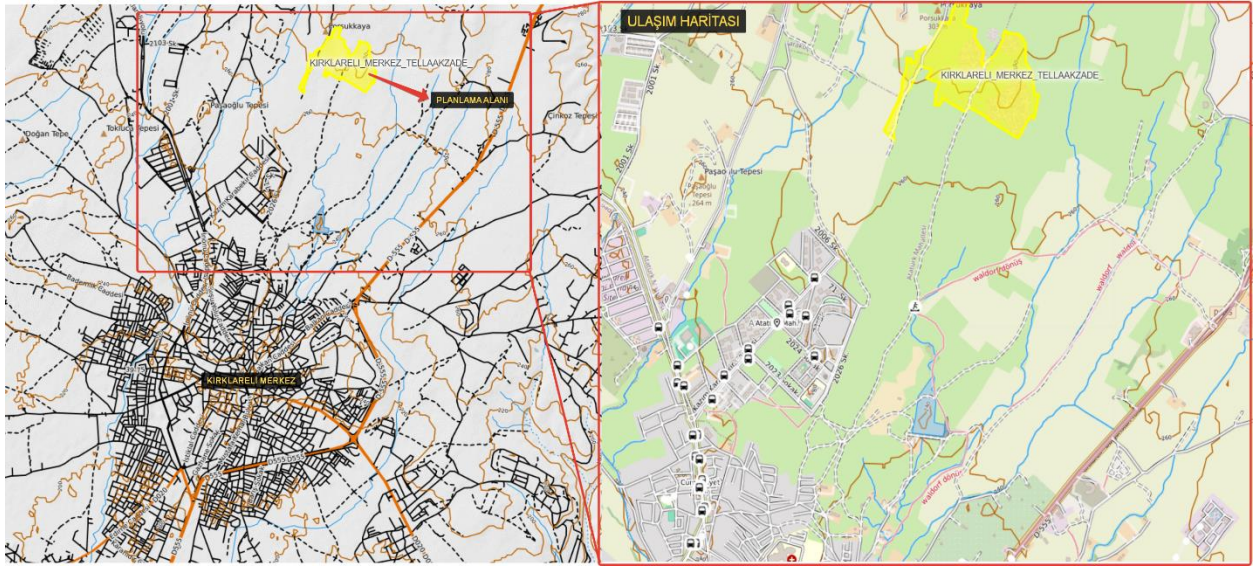
2.2.3 Ekonomik Yapı

Planlama alanı ve çevresinin ekonomik yapısı, genel olarak tarım, ticaret ve hizmet sektörlerine dayanmaktadır. Tarım, özellikle mahalle çevresindeki kırsal alanlarda önemli bir geçim

kaynağıdır. Tarım faaliyetleri genellikle tahıl ürünleri, sebzeçilik ve meyvecilik üzerine yoğunlaşır. Aynı zamanda hayvancılık da yapılan diğer bir ekonomik faaliyettir.

2.2.4 Ulaşım ve Erişilebilirlik

Planlama sahasının ulaşım ve erişilebilirlik durumu, Kırklareli il merkezine yakınlığı sayesinde genellikle iyi olarak değerlendirilir. Planlama alanı Kırklareli il merkezine yaklaşık 3 kilometre mesafededir. Bu yakınlık, mahalle sakinlerinin şehir merkezindeki çeşitli hizmetlere ve olanaklara kolayca erişebilmesini sağlayabilir. Planlama alanı ulaşım açısından şu özelliklere sahiptir:



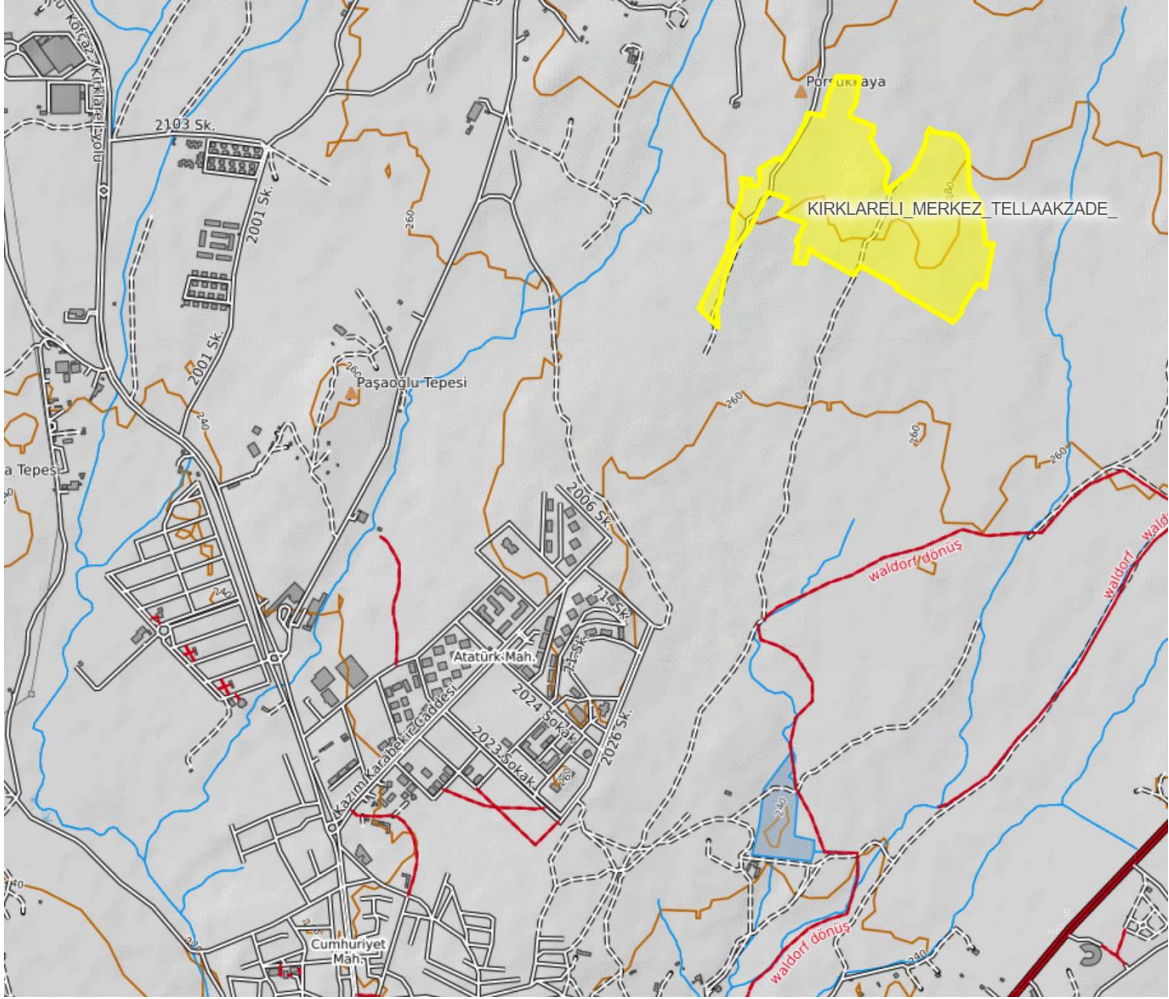
Harita 15. Planlama Alanına Ait Ulaşım Haritası

- **Karayolu Erişimi:** Kırklareli il merkezine ulaşım genellikle karayoluyla sağlanır. Mahalle, şehir merkezine kısa mesafede olup, otobüs seferleri veya özel araçlarla kolayca ulaşılabilir.
- **Toplu Taşıma:** Planlama alanına toplu taşıma alternatifi bölge ulaşımını destekler niteliktedir.
- **Altyapı ve Yol Durumu:** Planlama alanına yol ve altyapı alanları henüz gelişmemiştir. Şehrin gelişim yönünde konumlanan planlama alanına yakın konumda yol ve altyapı alanları mevcuttur.

2.2.5 Kentsel Gelişim ve Makroform

Kentsel gelişim ve makroform, şehirlerin nasıl büyüdüğünü, değiştiğini ve evrildiğini anlamak için kritik öneme sahiptir. Bu bağlamda, planlama alanı bölgesi özeline baktığımızda; kentsel gelişimin temel unsurları olan nüfus artışı, göç, ekonomik faktörler, altyapı ve ulaşım durumu, sosyal ve kültürel gelişmeler, konut ve imar politika parametrelerinin bölgenin kentsel gelişim yönünde bir eğilim gösterdiğini görmekteyiz.

Kent merkezi ve mahallenin bulunduğu sınırlar arasında güçlü bir ulaşım ilişkisi bulunmakta ve bu nedenle bölge, yerleşim anlamında tercih edilen bir alan olarak öne çıkmaktadır. Kent makroformunun genel bileşenlerinden biri olan şehir merkezi ve alt merkezler arasındaki ilişkiyi tanımlayan bir özelliğe sahiptir. Özellikle planlama alanının bulunduğu yönde toplu konut çalışmaları, sanayi alanları ve iş merkezlerinin bulunması, ekonomik yönelim anlamında bölgenin değer kazanan bir yer olduğunu göstermektedir. (Bkz. Harita 16).



Harita 16. Planlama Alanı ve Kent Makroformu İle Olan İlişini Gösteren Harita



2.3 ARAZİ YAPISI VE TOPOGRAFYA

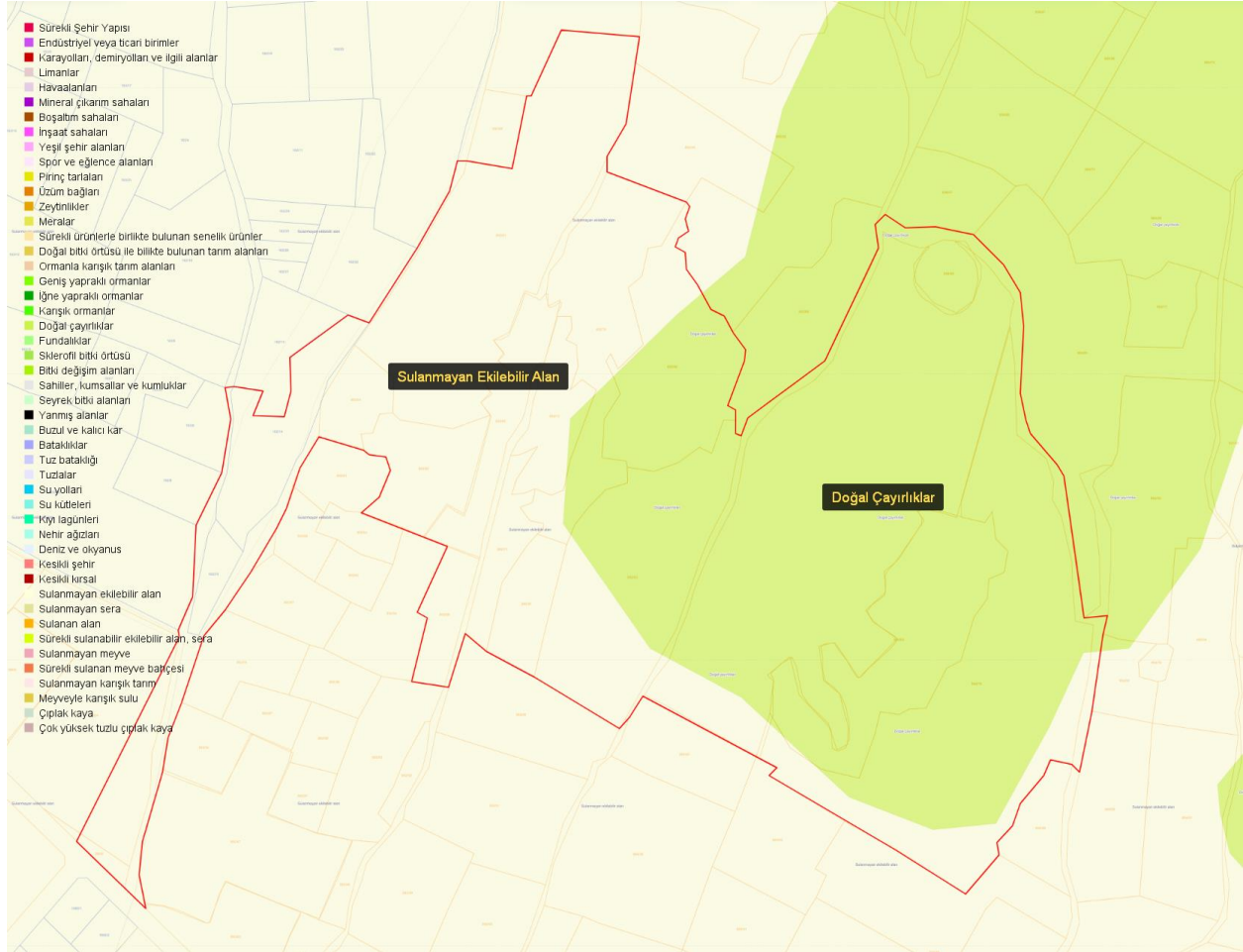
Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade - Hamidiye - Karakoç Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, parsellerden ve bir takım kadastral boşluktan oluşmaktadır (Bkz. Harita 17). Bahse konu alan ve çevresinde analiz çalışmaları yapılarak arazi kullanım, eğim, yükselti ve baki durumları belirlenmiştir.



Harita 17. Planlama Alanı Kadastral Durum Haritası

2.3.1 Arazi Kullanım Analiz Durumu

Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi çalışmalarının neticesinde, alanın tamamında yapılaşma olmadığı görülmektedir. Planlama alanının ulaşım altyapısı henüz gerçekleşmemiş olup, ulaşım yatırımlarına ihtiyaç duyulacak bir alan olduğu analiz edilmiştir. Çalışma alanında yapılan analizlerde alan boş arazi vasfında olduğu ve bu alanların bir kısmı sulanmayan ekilebilir alanlardan bir kısmı da doğal çayırliklardan oluşmuştur. (Bkz. Harita 18)

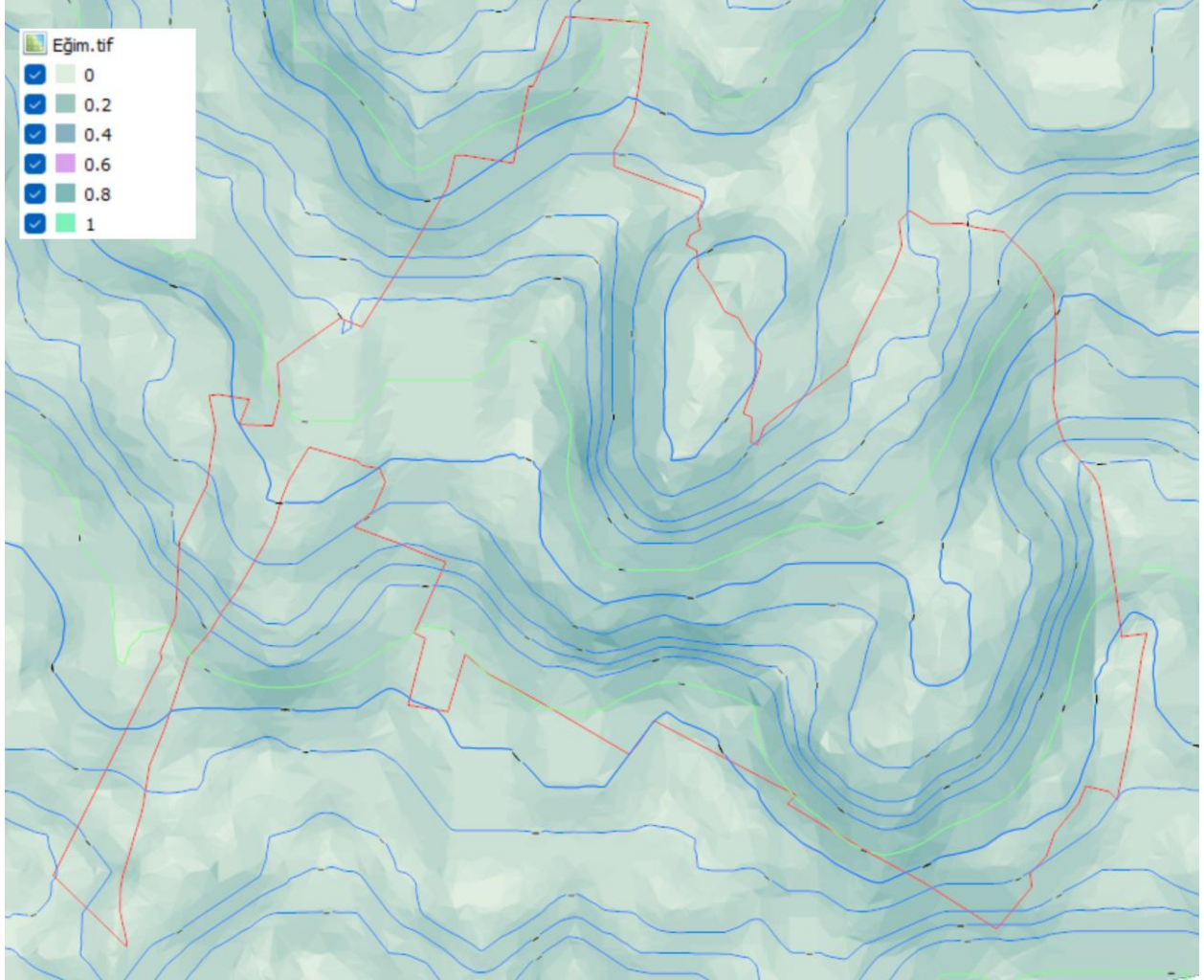


Harita 18. Planlama Alanına Ait Arazi Kullanım Paftası (Kaynakça: <https://basic.atlas.gov.tr/>)



2.3.2 Eğim Analiz Durumu

Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, eğim analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanında eğim %0-4 arasında olduğu ve genel anlamda eğimli bir arazi içinde konumlanmadığını görmekteyiz. (Bkz. Harita 19)

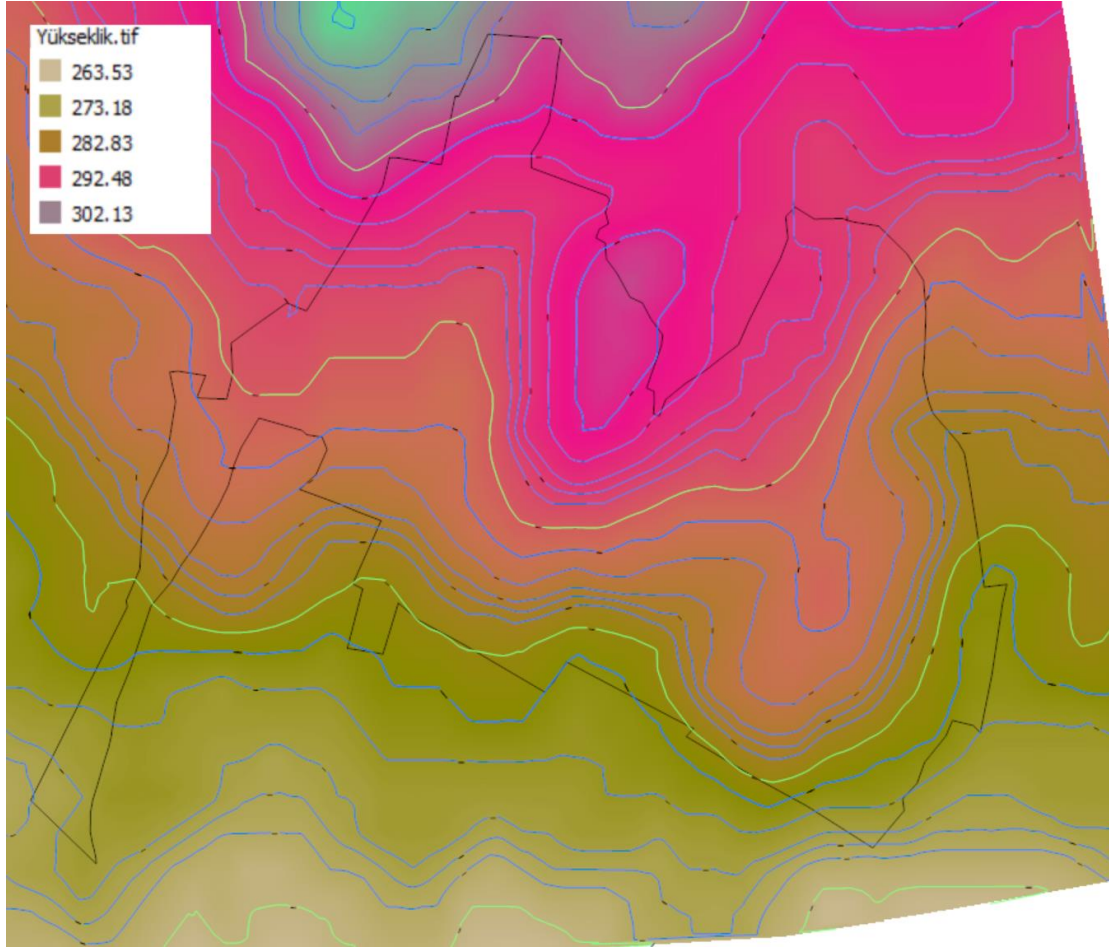


Harita 19. Planlama Alanına Ait Eğim Analiz Haritası



2.3.3 Yükselti Analiz Durumu

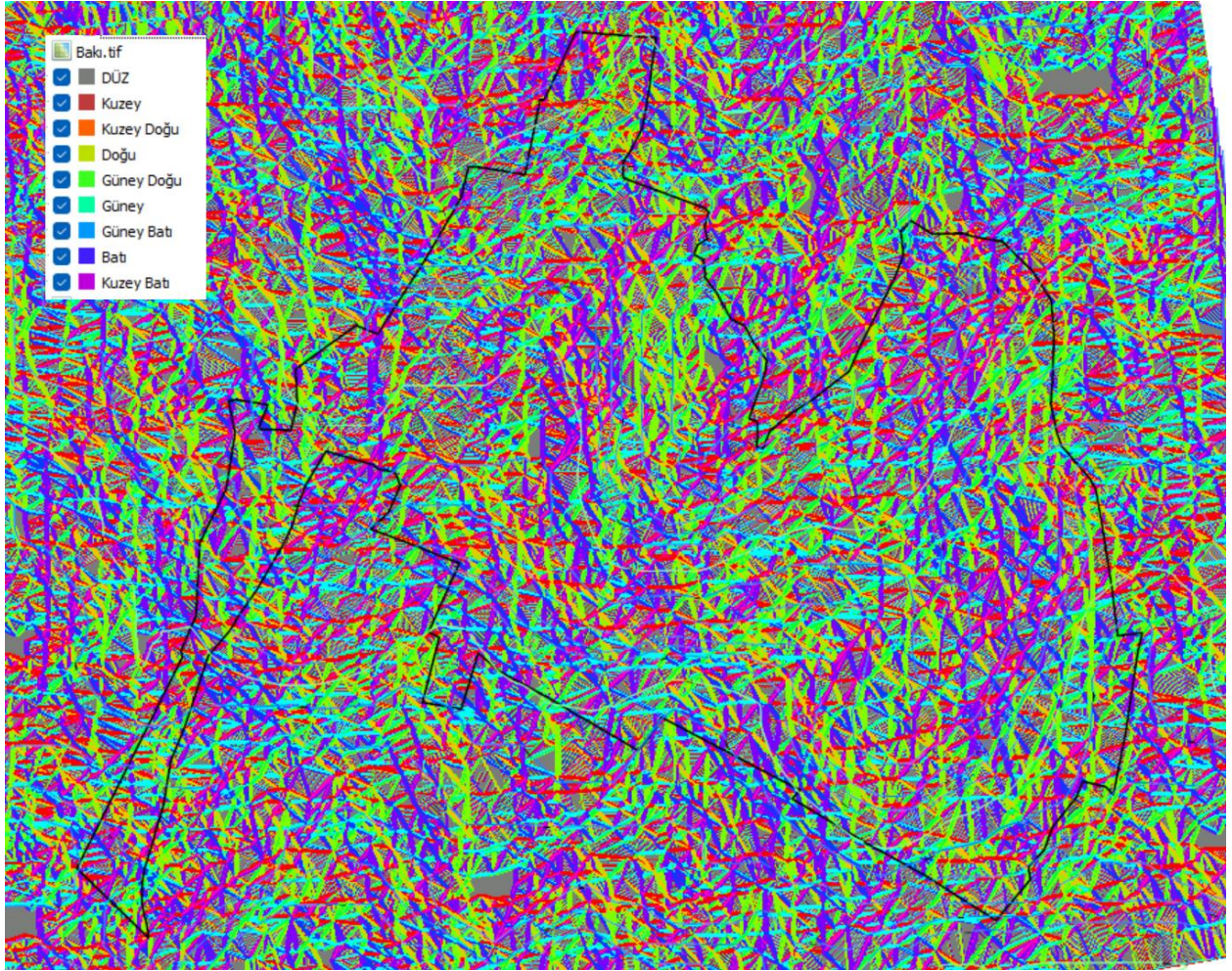
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, yükselti analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanı en yüksek noktası deniz seviyesinden yaklaşık 282-293 metre en düşük seviyesi ise deniz seviyesinde yaklaşık 270-282 metre olduğunu görmekteyiz. (Bkz. Harita 20)



Harita 20. Planlama Alanına Ait Yükselti Analiz Haritası

2.3.4 Bakı Analiz Durumu

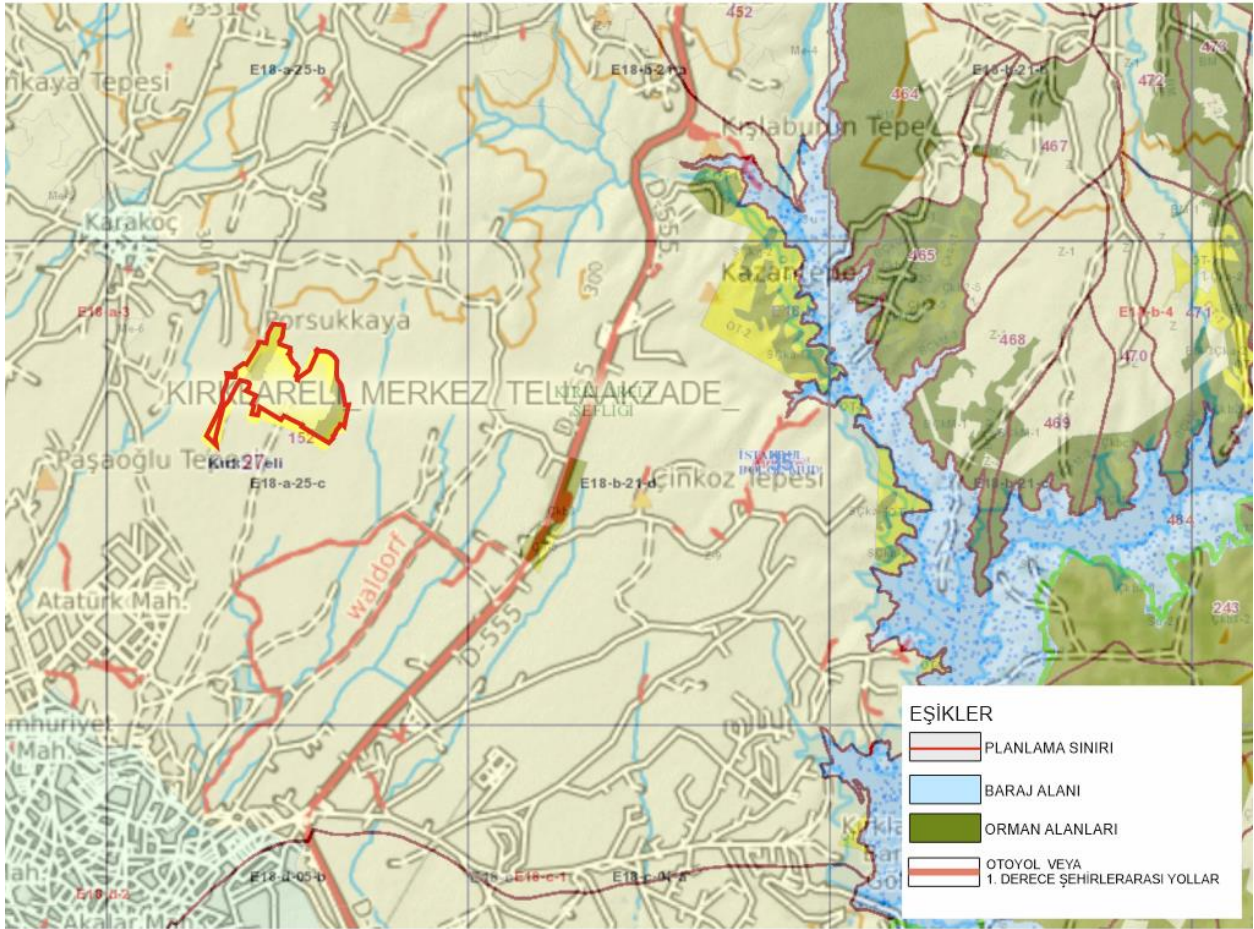
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmaların neticesinde, bakı analiz paftası hazırlanmıştır. Bakı analizi, binaların konumlandırılması, enerji verimliliği ve sürdürülebilir kentsel gelişim için büyük önem taşımaktadır. Planlama alanının bakı haritasına baktığımızda, hemen hemen tüm yönlerin bakı yönelim analizlerinin eşit olduğu görülmektedir. Ancak, analiz paftasında güney ve güneydoğu yönelimlerinin baskın olduğu ortaya çıkmıştır. (Bkz. Harita 21).



Harita 21. Planlama Alanına Ait Bakı Analiz Haritası

2.3.5 Eşik Analiz Durumu

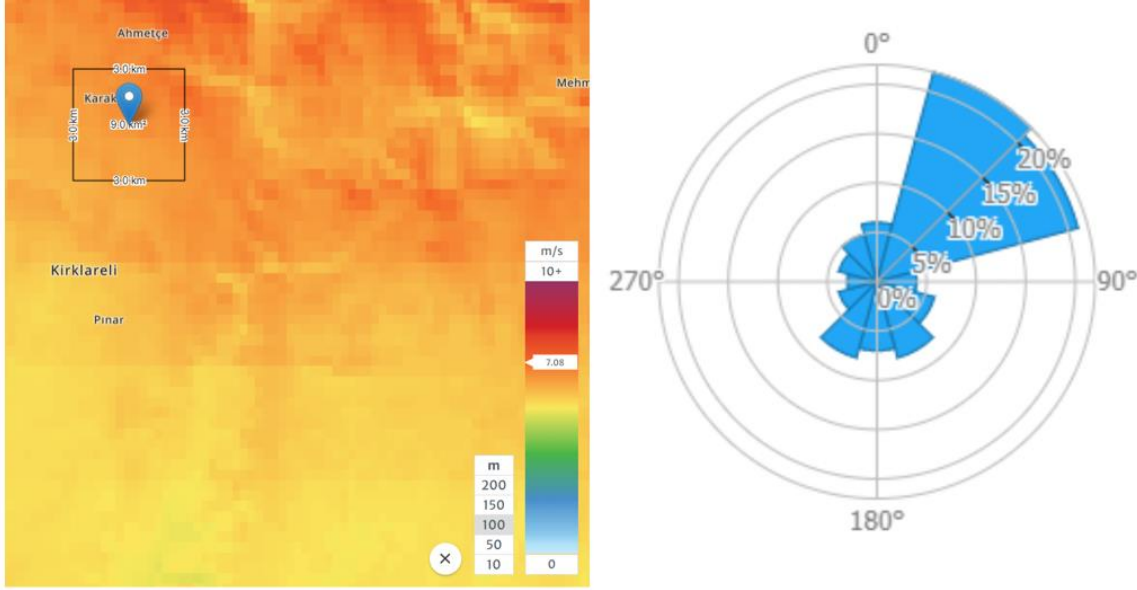
Bahse konu planlama alanı ve çevresi kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, eşik analiz paftası hazırlanmıştır. Eşik analiz çalışmasında kamusal alan eğiliminde olan alanlar belirlenmiş olup planlama çalışmasında korunacaktır. Yine planlama alanı ve çevresinde bulunan barajlar, orman alanları ve 1. Derece şehirlerarası yolları eşik olarak kabul edilmiştir (Bkz. Harita 22). Planlama alanına yön verecek belirgin bir eşik durumu yapılan analiz çalışmasında rastlanamamıştır.



Harita 22. Eşik Analiz Paftası

2.3.6 Rüzgâr Hızı ve Yönü Analiz Durumu

Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan literatür araştırmalar ve teknik çalışmalarının neticesinde, rüzgâr hızı ve yönüne yönelik analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanı noktasal olarak 30 km bir kare alanı içerisinde *“global wind atlas”* haritasında yapılan incelemeler neticesinde 100 metre yükseklikte rüzgâr yönünün kuzey batı yönünde yaklaşık 463 w/m² güç yoğunluğuna sahip olduğu ortaya çıkmıştır. (Bkz. Harita 23)



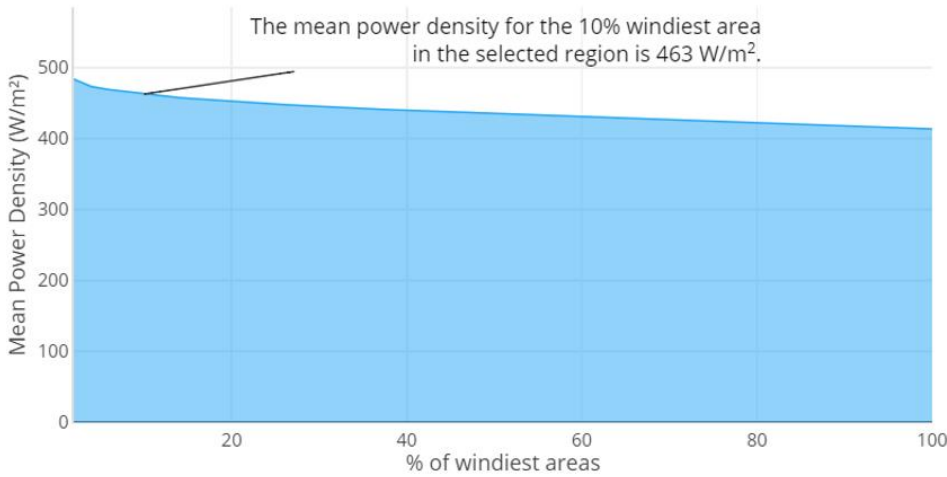
Data for 10% windiest areas

463 W/m²

6.79 m/s

Height: 100m

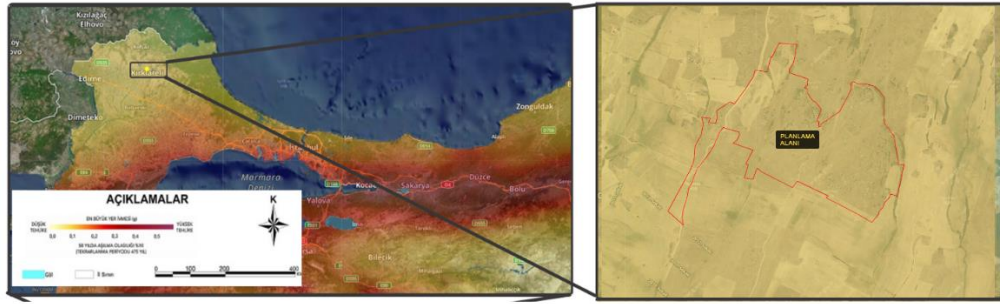
Mean Power Density @Height 100m



Harita 23. Planlama Alanına Ait Rüzgâr Yönü ve Hızı Analiz Çalışması

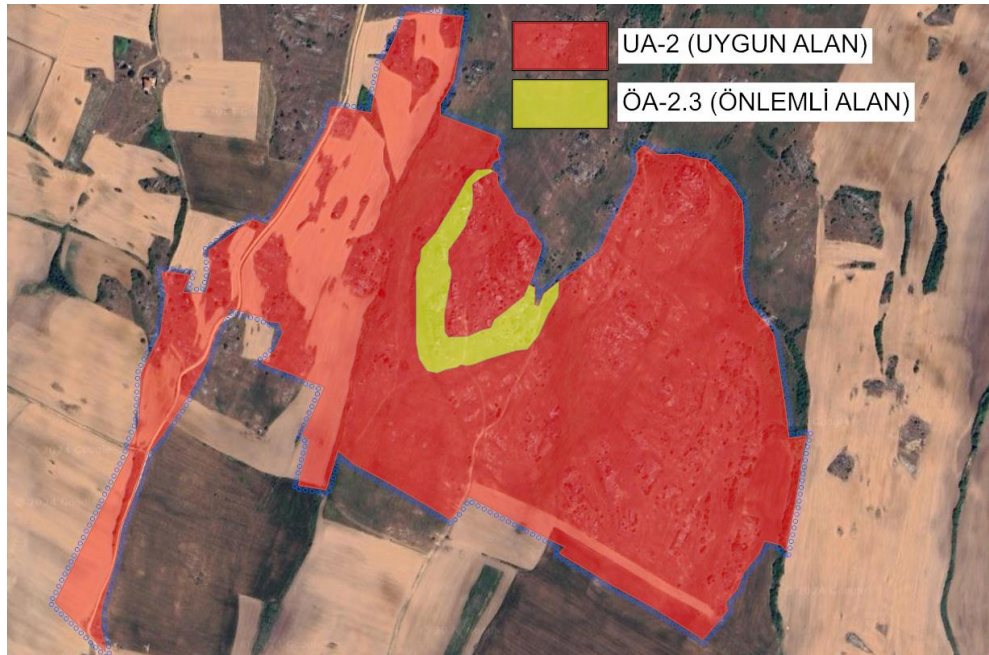
2.4 AFETSELLİK VE ZEMİN YAPISI

Tamamı yakını düşük deprem riskine sahip 4.Derece Deprem Bölgesi'nde bulunan Kırklareli İli'nde yer alan planlama alanı, deprenselliğe yönelik daha detaylı veriler sunan “Türkiye Deprem Tehlike Haritasına” göre “Düşük Tehlikeli Deprem Bölgesi” sınırları içerisinde kalmaktadır (Bkz. Harita 25)



Harita 25. Türkiye Deprem Haritası Planlama Alanını Gösteren Harita

Planlama alanında 07.08.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan “Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade Mahallesi'nde Yer Alan 24.56 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” bulunmaktadır. Bu rapora göre planlama alanının büyük bir bölümü yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar 2 (UA-2) olarak, küçük bir kısmı ise yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. (Bkz. Harita 26)



Harita 26. Planlama Bölgesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Çalışması



Mikrobölgeleme Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler bölümündeki hususlara uyulması esas olup:

Uygun Alan 2 (UA-2) Kaya Ortamlar olarak gösterilen alanlarda;

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzeysel suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, kanalizasyon, boru hattı vb. ve yeraltı sistemlerinin deprem dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018" hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemlenilen Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak gösterilen alanlarda;

- İnceleme alanının etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin jeolojik stabilite sorun beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzeysel suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.



- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, kanalizasyon, boru hattı vb. ve yeraltı sistemlerinin deprem dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018” hükümlerine uyulmalıdır.

3 MER'İ PLAN KARARLARI

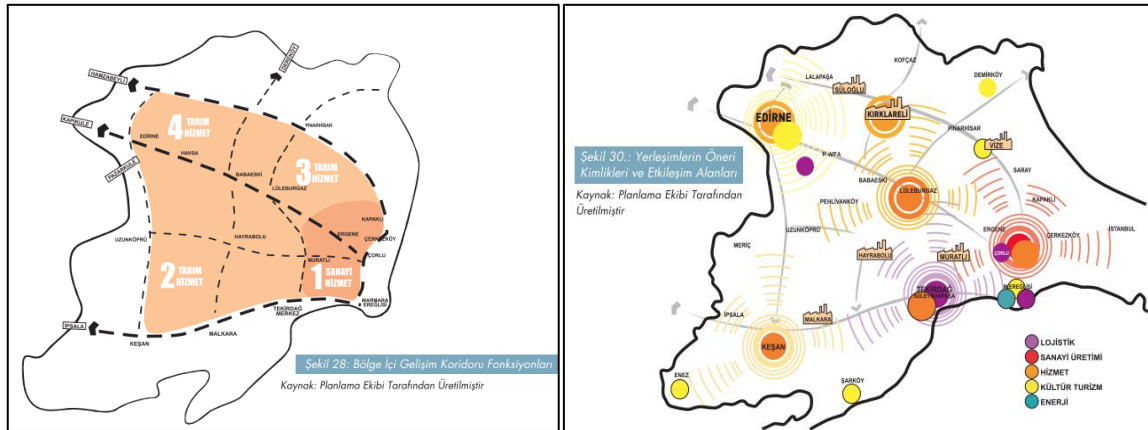
3.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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

3.1.1 Bölge Planı

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

3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde mülga Kalkınma Bakanlığı'nın görevlendirmesine istinaden Trakya Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan "2014-2023 Trakya Bölgesi Bölge Planı"nda; Çakıllı beldesinin içerisinde yer aldığı Saray ve Vize ilçelerini kapsayan bölge (Saray-Vize-Pınarhisar-Kırklareli hattı), TR22 Bölgesi'nin gelecekteki muhtemel gelişim hattı olarak tanımlanmış ve "Tarım & Hizmet & Kültür Turizm" fonksiyonlarıyla karakterize edilmiştir (Bkz. Harita 27).

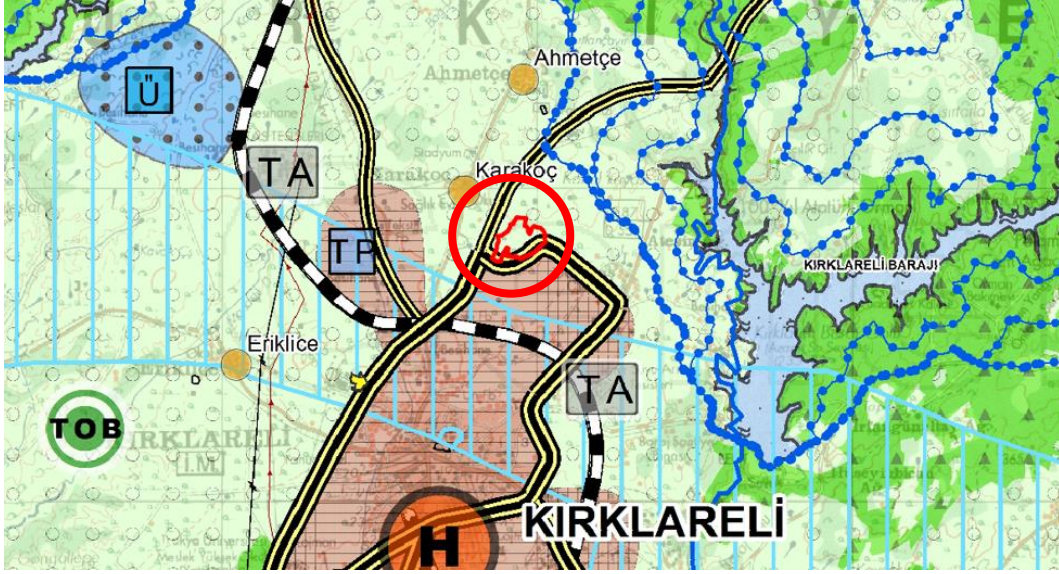


Harita 27. 2014-2023 Bölge Planı Mekansal Gelişme Şemaları

3.1.2 Çevre Düzeni Planı

Planlama alanına yönelik ikinci kademe üst ölçekli plan 24.08.2009 tarihinde onaylanan "Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı"dır.

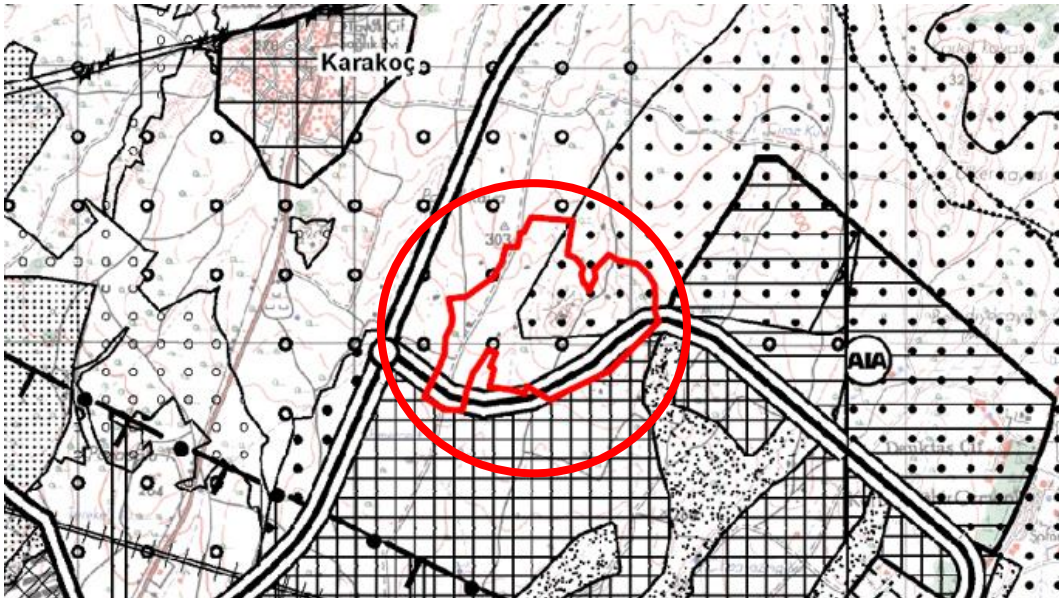
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı hakim fonksiyon olarak "Tarım Arazisi" lejantında kalmaktadır (Bkz. Harita 28).



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

Planlama alanına yönelik üçüncü kademe üst ölçekli plan ise 24.04.2015 tarihinde 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nca onaylanan "*Kırklareli İli 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği*" dir.

Planlama alanı, Kırklareli İli 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "*Tarımsal Açından Birinci Öncelikli (Mutlak) Korunacak Alan*" ve kısmen "*Tarımsal Açından İkinci Öncelikli Korunacak Alan*"da kalmaktadır (Bkz. Harita 29).



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

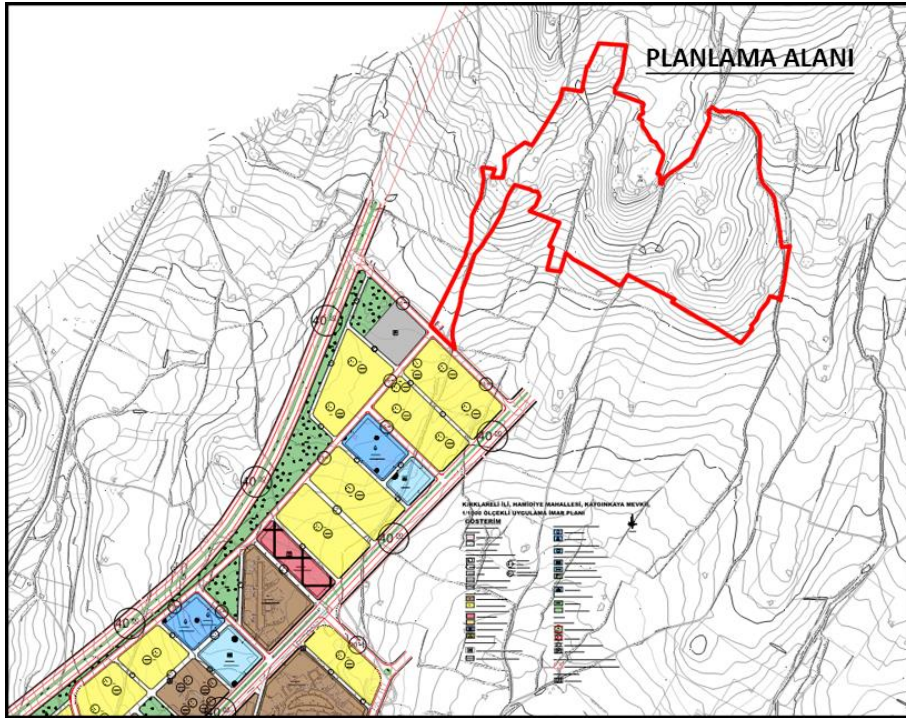


3.2 ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanında onaylı ve yürürlükte bulunan nazım ve uygulama imar planı bulunmamaktadır. Bununla beraber planlama alanının güneydoğusunda yer alan bölgede Kırklareli Belediyesi'nin 09.08.2024 tarih ve 1234 sayılı meclis kararı ile onaylanan, Kırklareli İli, Merkez İlçe, Hamidiye Mahallesi, Kayginkaya Mevkii, 1/5000 Ölçekli Nazım ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Bahse konu bu plan, TOKİ tarafınca yaptırılan ve 2007 yılından onaylanan imar planlarının, 2022 yılında yapılan ilçe merkezi bütünü revizyon imar planlarıyla revize edilmiş olmasının ardından 2023 yılında Edirne İdare Mahkemesince merkez bütünü için hazırlanan planlar için alınan plan iptal kararı neticesinde, sahanın plansız kalması sonrasında 2024 yılında onaylamıştır.

2024 onaylı bu planlarda 2007 yılında ilk kez onaylanan planların kararları korunmuştur. Buna göre planlama sahasının komşuluğundaki bu sahada il merkezi makroformunun bir uzantısı olacak şekilde ağırlıklı olarak toplu konut alanları planlanmış durumdadır.



Harita 30. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi İmar Planı Durumu



4 PLAN ÇALIŞMASI

4.1 GENEL YAKLAŞIM

Plan, sürdürülebilir kalkınma ilkelerine uygun olarak çevresel, ekonomik ve sosyal dengelerin korunmasını hedeflemektedir. Mevcut ve gelecekteki nüfus artışı, konut ihtiyacı, sosyal donatı ve altyapı gereksinimleri dikkate alınarak ihtiyaç analizi yapılmış ve buna göre plan kararları verilmiştir. Planlama sürecinde, ilgili yasa ve yönetmeliklere tam uyum sağlanarak hukuki geçerlilik ve uygulanabilirlik gözetilmiştir. Bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artıracak sosyal, kültürel ve altyapı hizmetlerinin yeterli düzeyde sağlanması amaçlanmıştır. Ayrıca, ticaret ve karma kullanım alanları ile bölgenin ekonomik faaliyetleri desteklenmiş ve istihdam imkanlarının artırılması hedeflenmiştir. Bu kapsamda hazırlanan imar planında aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda hazırlanmıştır.

- **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:** Ticaret ve karma kullanım alanları ile bölgenin ekonomik faaliyetlerinin desteklenmesi ve istihdam imkanlarının artırılması hedeflenmiştir.

Bu ilkeler bağlamında imar planı çalışmasının gerekçeleri belirlenmiştir. Buna göre;

Kentsel gelişim ve planlama doğrultusunda; artan nüfus karşısında konut ihtiyacı duyan vatandaşların barınma haklarının karşılanabilmesi için bölgenin planlı ve sürdürülebilir bir şekilde gelişmesi adına gerekli altyapı çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Nitekim 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasamızın “Temel Hak ve Hürriyetler” çerçevesinde “Konut Hakkı” başlığı altında Madde 57’de “*Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.*” Denmektedir. (Anayasası, 1982)

Ekonomik kalkınma kapsamında; iyi kurgulanmış yeni imar alanlarının oluşturulması hem bölge ekonomisine katkı sağlayacak hem de yatırım ve istihdam olanakları yaratacaktır. Aynı



zamnda bu alanlarda yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi gerekli altyapının kurulması ve kamu hizmetlerinin sağlanması, bölgeye yeni dinamikler kazandıracaktır.

Sosyal ve toplumsal faydalar kapsamında; eğitim, sağlık, spor ve kültürel tesis alanları gibi yeni ve modern sosyal donatı ve hizmet alanları toplumsal refaha katkı sağlayacak ve bölgedeki kamu hizmet kapsamını genişletecektir. Böylece daha düzenli ve planlı yerleşim alanları oluşturularak, vatandaşların yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmiş olacaktır.

Çevresel ve ekolojik düşünceler kapsamında; çarpık kentleşmenin önüne geçmek ve daha düzenli, planlı alanlar oluşturulacaktır. Sürdürülebilir kalkınma doğrultusunda, çevresel etkiler göz önünde bulundurularak sürdürülebilir şehirleşme modelinin oluşmasına zemin hazırlanacaktır.

Bölgesel ve yerel planlama stratejileri doğrultusunda yapılan çalışmalar sonucunda, planlama gerekliliğinin temelinde toplumsal ihtiyaçlara cevap vermek bulunmaktadır. Bu durum, bölge halkının yeni konut, iş yeri ve sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılanması taleplerini yerine getirecektir. Yerel yönetimlerin ve toplumun katılımıyla yapılan değerlendirmeler sonucunda ise imar planlarının onaylanması kararları alınmıştır.

Plan çalışması için alınan Kurum Görüşleri ek rapor olarak ayrıca sunulmaktadır.

4.2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade - Hamidiye - Karakoç Mahalleri 1 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi yaklaşık 24,6 hektarlık bir alana sahip olup “Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli ÇDP”de 17.85 hektarlık kısmı “Tarım Arazisi”nde ve 6.75 hektarlık kısmı “Kentsel Yerleşme Alanı”nda kalmaktadır.

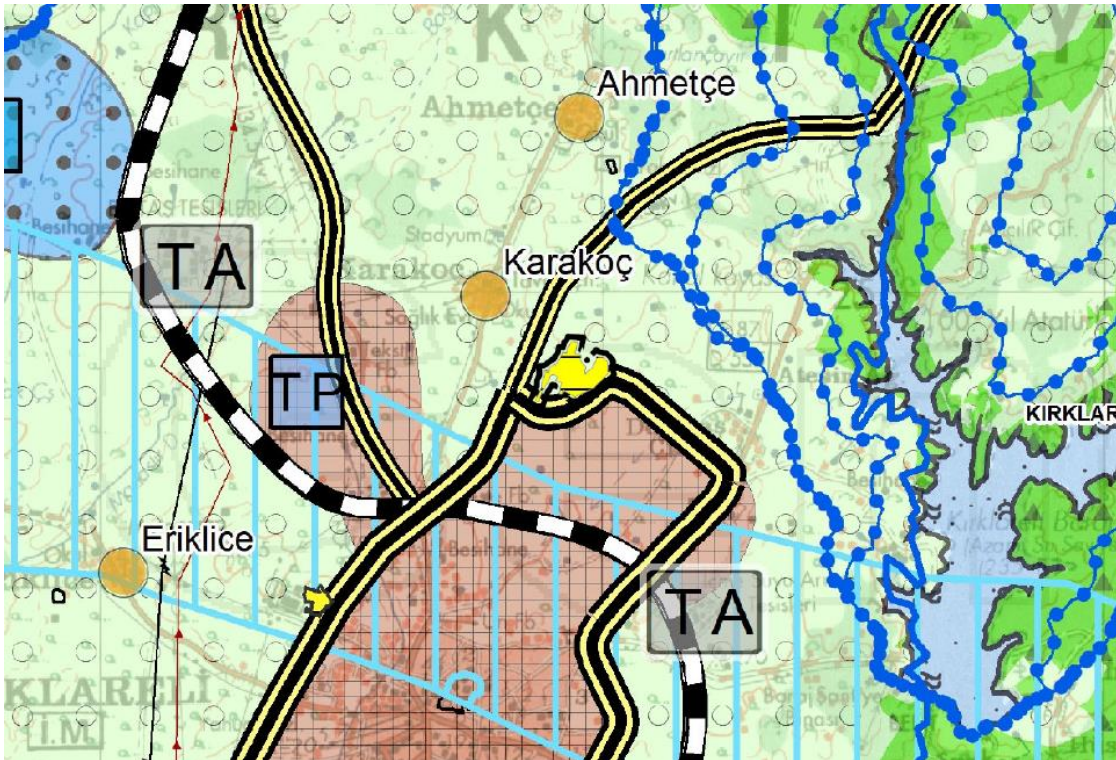
Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon ÇDP-Plan Hükümleri’nin “2.10.Genel Hükümler” başlığı altında, “2.10.43. *Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresine (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.*” hükmü yer almaktadır.

1/100.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği kapsamında; Kırklareli İli, Merkez İlçe sınırları içerisinde Tellakzade Mahallesi’nde bulunan 892 ada 59, 64, 66, 66, 70, 71, 72, 80, 81, 93, 97 parsel, 894



ada 64, 66 parsel, Karakoç Mahallesi'nde bulunan 162 ada 14, 15 parsel ve Hamidiye Mahallesi'nde bulunan 386 ada 4 parsel numaralı taşınmazları kapsayan ve yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli ÇDP'de "Tarım Arazisi"nde kalan yaklaşık 18 hektar büyüklüğündeki alanın "Kentsel Gelişme Alanı" olarak gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.

Mevcut Kentsel Yerleşme Alanına kısmen giren ve bitişik olan planlama sahasındaki nüfus planının Kırklareli Merkez ilçesine atamış olduğu nüfus kabulleri çerçevesinde alt ölçeklerde planlanacak olup, Çevre Düzeni Planı nüfus kabullerine ek bir nüfus artışı getirmemektedir.



TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- KENTSEL GELİŞME ALANI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN VE BU PLANDA KENTSEL GELİŞME ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ SAHADA "2.11.2.4. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI" BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN HÜKÜMLER GEÇERLİ OLUP DİĞER HUSUSLARDA TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Harita 31. Çevre Düzeni Planı Değişikliği



Diğer Yandan; İmar Kanunu'nun Geçici 17. Maddesinde;

“Geçici Madde 17- (Ek:29/11/2018-7153/17 md.) Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, 5 yıl içinde üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planına dönüştürülür. Bu süre içinde, bu planlarda revizyon yapılamaz, yapılacak plan değişikliklerinin usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.” hükmü,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin (MPYY) “Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları” başlığı altında 4. Maddede;

*“c) Çevre düzeni planı: Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak **bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı,**” “tanımı,*

Geçici 2. Maddesinde;

“GEÇİCİ MADDE 2 – (1) (Değişik: RG-17/5/2017-30069) Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planı plan türüne dönüştürülür. Bu planlarda yapılacak değişikliklerde bu Yönetmeliğin çevre düzeni planları ile ilgili hükümlerine uyulur ve değişikliğin kullanım amacı ve niteliğine göre çevre düzeni planı ile nazım imar planı gösterimlerinden uygun olanı kullanılabilir.” hükmü yer almaktadır.

Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli ÇDP-Plan Hükümleri'nin **“2.61”** maddesinde, *“İhtiyaç duyulması halinde, bu planın genel ilke ve politikalarına aykırı olmamak üzere; sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği eğitim, sağlık, spor, turizm, kültürel ve idari kullanımlar ile PTT, haberleşme santrali, su depoları, trafo yapıları, doğalgaz boru hatları, enerji nakil hatları, kanalizasyon gibi alt yapı tesisleri, güvenlik ve çevre kirliliğinin önlenmesi amacıyla kent veya bölge bütününe yönelik kamu yararı bulunan diğer tesisler ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın mevzuatı kapsamında getirilecek fonksiyonlar yapılabilir. Bu tür yapılar bu Planın revizyonuna gerek olmaksızın ilgili kurum, kuruluş ve Birliğin uygun görüşleri alınması koşuluyla alt ölçekli imar planları ile yapılabilir. Ancak söz konusu tesisler yukarıda belirtilen kamusal amaçlar dışında kullanılamaz.”* hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planının Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planına aktarılması veya nazım imar planına (1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte) dönüştürülmesi gerektiğinden; bu işlem gerçekleştirilinceye kadar mevzuat hükümlerinde yeri olmayan Kırklareli İli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının, mevzuatı uyarınca imar planı onama yetkisine sahip idaresince nazım imar planına dönüştürülerek 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği olarak onaylanması gerektiği değerlendirildiğinden, bununla birlikte Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli ÇDP'nin “2.61” maddesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mevzuatı kapsamında yapılacak iş ve işlemler için 1/25.000 ölçekli ÇDP'de revizyon yapılmasına gerek duyulmadan alt ölçekli imar planı çalışmaları yürütülebileceğinden dolayı, 1/25.000 ölçekli ÇDP'de herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.