



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



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

(Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Camikebir Mahallesi, 2 No’lu Gecekondü Önleme Bölgesi İçerisinde Kalan 13 Hektarlık Alana Yönelik “Kentsel Gelişme Alanı” Amaçlı)





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	18
2.2.3	Ekonomik Yapı.....	20
2.2.4	Ulaşım ve Erişilebilirlik	20
2.2.5	Kentsel Gelişim ve Makroform	21
2.3	ARAZİ YAPISI VE TOPOGRAFYA	23
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	Rüzgar Hızı ve Yönü Analiz Durumu	27
2.3.6	Mülkiyet Analiz Durumu.....	28
2.4	AFET DURUMU	29
2.4.1	Zemin Yapısı.....	29
2.5	EŞİK ANALİZİ (SENTEZ).....	29
3	MER'İ PLAN KARARLARI.....	31
3.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	31
3.1.1	Bölge Planı	31
3.1.2	Çevre Düzeni Planı.....	31
3.2	ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	34
4	PLANLAMA ÇALIŞMASI	34
4.1	GENEL YAKLAŞIM.....	34
4.2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	36



Tablolar

Tablo 1. Yaş Grupları.....	10
Tablo 2. Yıllara Göre Merkez Nüfusu	19

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	14
Harita 12. Kırklareli Depremsellik Durumu	16
Harita 13. Türkiye'nin Deprem Haritası ve Planlama Alanın Konumu	17
Harita 14. Kırklareli Merkez Camikebir Mahallesi'nin İl Geneline Göre Bulunduğu Konum	18
Harita 15. Planlama Alanına Ait Ulaşım Haritası	21
Harita 16. Planlama Alanı ve Kent Makroformu ile Olan İlişkini Gösteren Harita.....	22
Harita 17. Planlama Alanına Ait Arazi Kullanım Paftası	23
Harita 18. Planlama Alanına Ait Eğim Analiz Haritası	24
Harita 19. Planlama Alanına Ait Yükselti Analiz Haritası	25
Harita 20. Planlama Alanına Ait Bakı Analiz Haritası	26
Harita 21. Planlama Alanına Ait Rüzgâr Yönü ve Hızı Analiz Çalışması.....	27
Harita 22. Planlama Alanın Mülkiyet Analiz Haritası	28
Harita 23. Türkiye Deprem Haritası Planlama Alanını Gösteren Harita	29
Harita 24. Eşik Analizi (Sentez) Paftası.....	30
Harita 25. 2024-2028 Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şemaları.....	31
Harita 26. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı.....	32
Harita 27. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı.....	33
Harita 28. 1/100.000 Ölçekli 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, Camikebir Mahallesi, 2 No'lu Gecekondur Önleme Bölgesi İçerisinde Kalan 13 Hektarlık Alana Yönelik "Kentsel Gelişme Alanı" Amaçlı)			1/100.000
Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
ANALİZ PLANLAMA PROJE A.Ş.	Şehir Plancısı	Mehmet KADIOĞLU	
	Şehir Plancısı	Faruk ALTUN	
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	Uzman (A Grubu Şehir Plancısı)	Timuçin KURT	
	Şube Müdürü	Ufuk DÜKKANCI	
	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	Serhat GÜNKAN	



"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, eğim, 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 imar planı gerekçesi ve amaçları belirlenmiştir; Buna göre,

Gerekçemiz;

Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Camikebir Mahallesi yaklaşık 13.24 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, Camikebir Mahallesi sınırları içerisindeki 2 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nde:

- **Gecekondulaşmanın Önlenmesi;** Bölgedeki düzensiz ve plansız yapılaşmanın kontrol altına alınarak, düzenli ve planlı bir kentleşmenin sağlanması.
- **Konut İhtiyacının Karşıllanması:** 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, Camikebir Mahallesi 2 No'lu 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 itibarıyla 41° 13' 34" ve 42° 05' 03" kuzey enlemleri ile 26° 54' 14" ve 28° 06' 15" doğu boylamları arasında yer almaktadır. Kuzeyinde Bulgaristan, kuzeydoğusunda Karadeniz, güney ile güney doğusunda Tekirdağ ve batısında Edirne ile çevrilidir. Bulgaristan'a 180 kilometre kara sınırı, Karadeniz'e 60 kilometre deniz kıyısı bulunmaktadır (Bkz. Harita 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 kumsal olmak üzere 60 kilometre kıyı şeridinde sahip olma özelliğiyle önemli bir turizm potansiyeline sahip bir yerleşim yeridir.

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

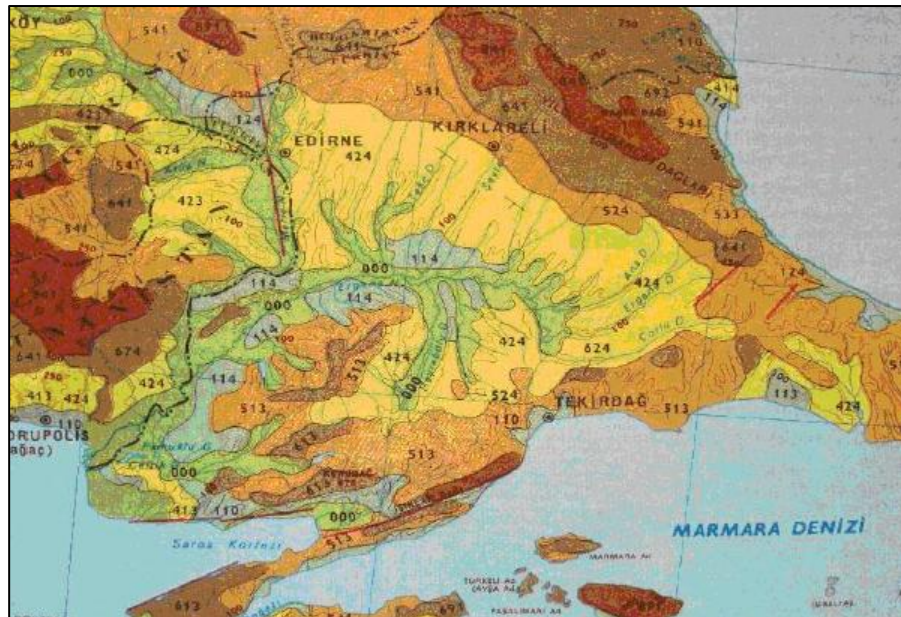


Harita 3. Kırklareli İli'nin İdari Yapılanması

2.1.2 Doğal Yapı

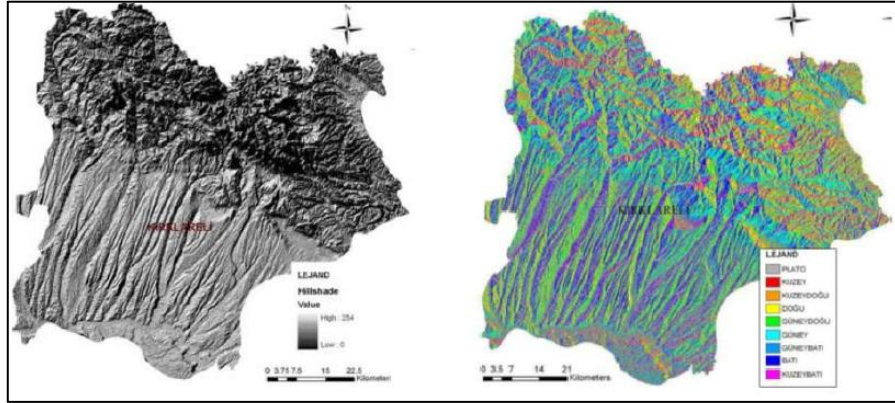
2.1.2.1 Jeomorfolojik Yapı

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 yükseltili 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).



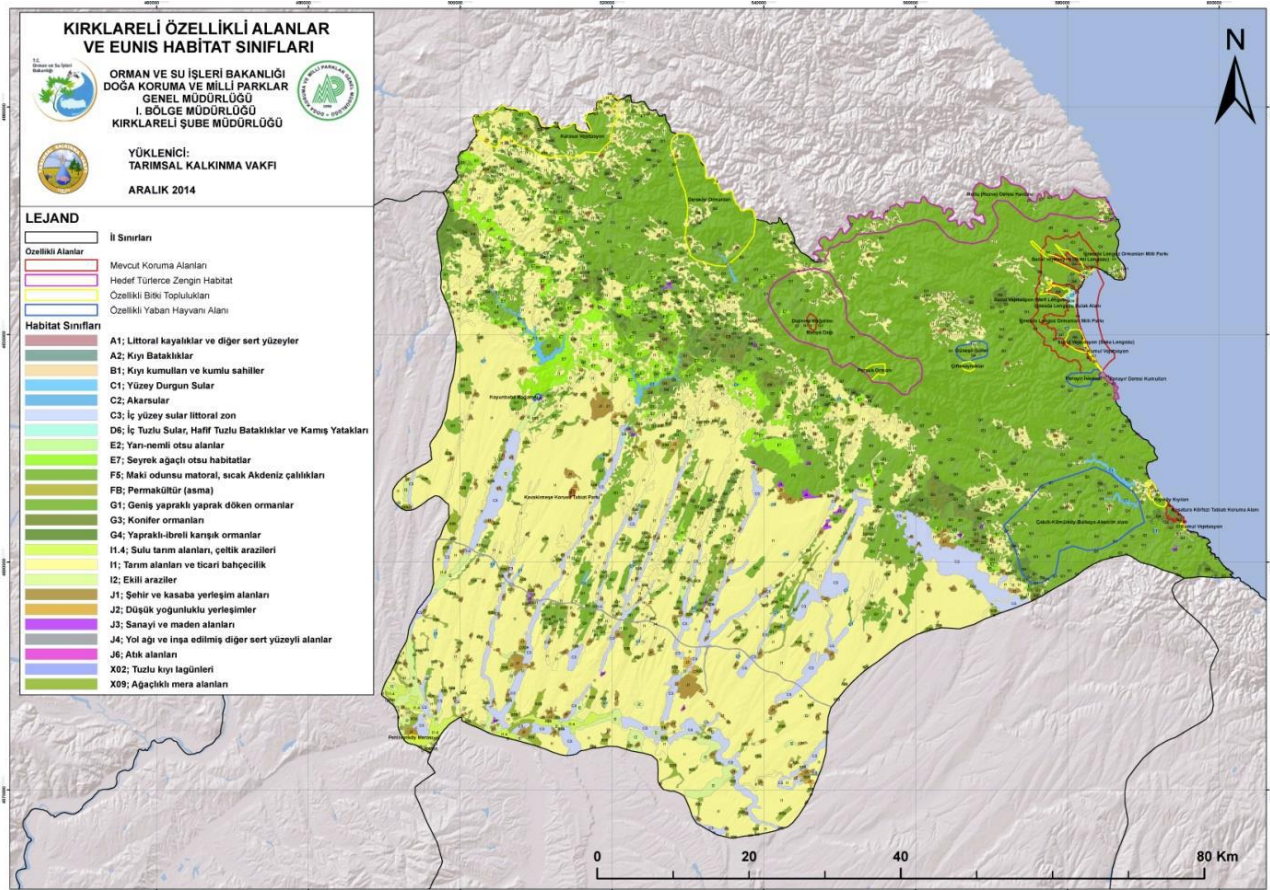
Harita 6. Marmara Bölgesi Jeolojik Yapısı

7

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). (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 Longozu, 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. 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 2024 yılı itibarıyla 379.031 kişidir. Bu nüfusun 192,109'u erkek (%51) ve 186,922'si kadın (%49) bireylerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıllardaki nüfus verileri ise şu şekildedir:

- 2019 yılı nüfusu: 361,836kişi
- 2014 yılı nüfusu: 343,723kişi
- 2009 yılı nüfusu: 333,179kişi

Kırklareli'nin toplam nüfusunun %14,86' ü 0-14 yaş aralığında yani çocuk, %68,88'si 15-64 yaş aralığında yani genç ve yetişkin (çalışabilir nüfus), %16,25'i ise 65 yaş üstü yaşlılardan oluşmaktadır.



Tablo 1. Yaş Grupları

Yaş Grupları	Nüfus
0-4	16,157
5-9	20,209
10-14	19,958
15-19	21,512
20-24	25,835
25-29	26,287
30-34	26,308
35-39	26,569
40-44	29,271
45-49	28,220
50-54	26,206
55-59	25,270
60-64	25,629
65-69	22,837
70-74	17,015
75-79	10,809
80-84	6,030
85-89	3,340
90+	1,569
Toplam	379,031

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2024 yılında Kırklareli'nde ikamet eden nüfus, bir önceki yıla göre 1.875 kişi artmıştır.

Kırklareli'nin yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 4.96 olarak kaydedilmiştir.

Kırklareli 2024 yılı nüfusunun ilçelere göre dağılımı şu şekildedir:

- Kent merkezi: 114,800 kişi
- Lüleburgaz: 156,648 kişi
- Babaeski: 46,656 kişi
- Demirköy: 8,970 kişi
- Kofçaz: 2,156 kişi
- Pehlivan köy: 3,278 kişi
- Pınarhisar: 17,499 kişi
- Vize: 29,024 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.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan 2023 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, 2023 yılında Türkiye'den 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.

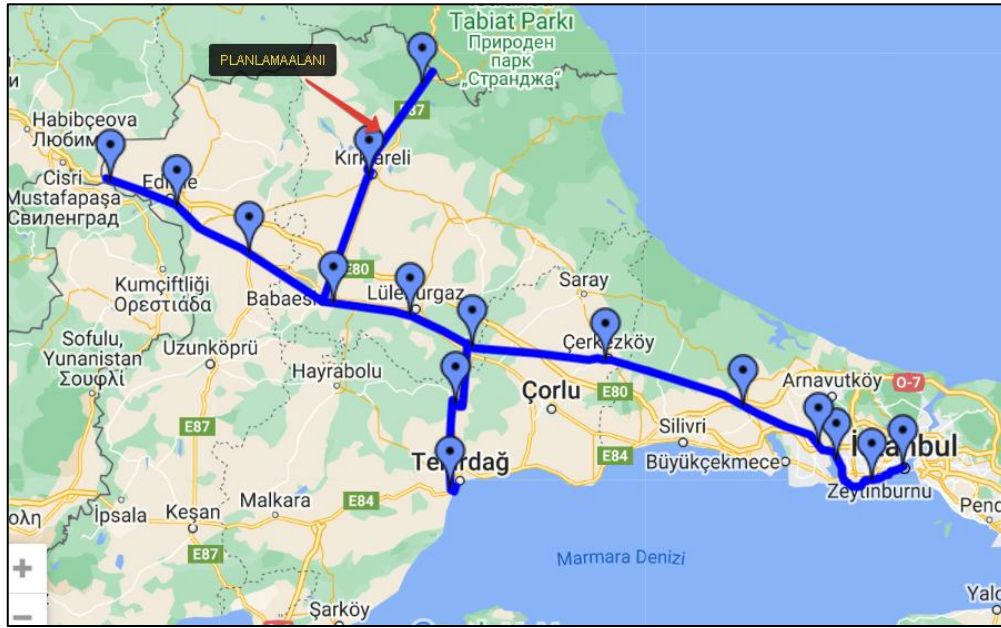
Kırklareli, sanayi imalatının yanı sıra, yağlı tohumlar başta olmak üzere, bölge tarımsal üretim ve hayvancılık alanında da büyük bir üretici olup; İl'de süt ürünleri, bitkisel yağ tesisleri, et işleme tesisleri ve un imalatını içeren tarıma dayalı sanayi de gelişmiştir.

12

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.

14



2.1.11 Afet Durumu ve Depremsellik

Kırklareli afetsellik yönünden incelendiğinde; ildeki en yaygın afet türünün sel olduğu görülmektedir. 1956 yılında taşkın afeti sebebiyle İnece Beldesi Merkezinde bulunan alan, 1968 yılında taşkın afeti sebebiyle Kavaklı Beldesi merkezinde bulunan alan, 1980 yılında Heyelan afet sebebiyle Dolhan Köy merkezinde bulunan alan, 1994 yılında yaşanan heyelanlar neticesinde İnece 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.

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 (Bkz. Harita 12).

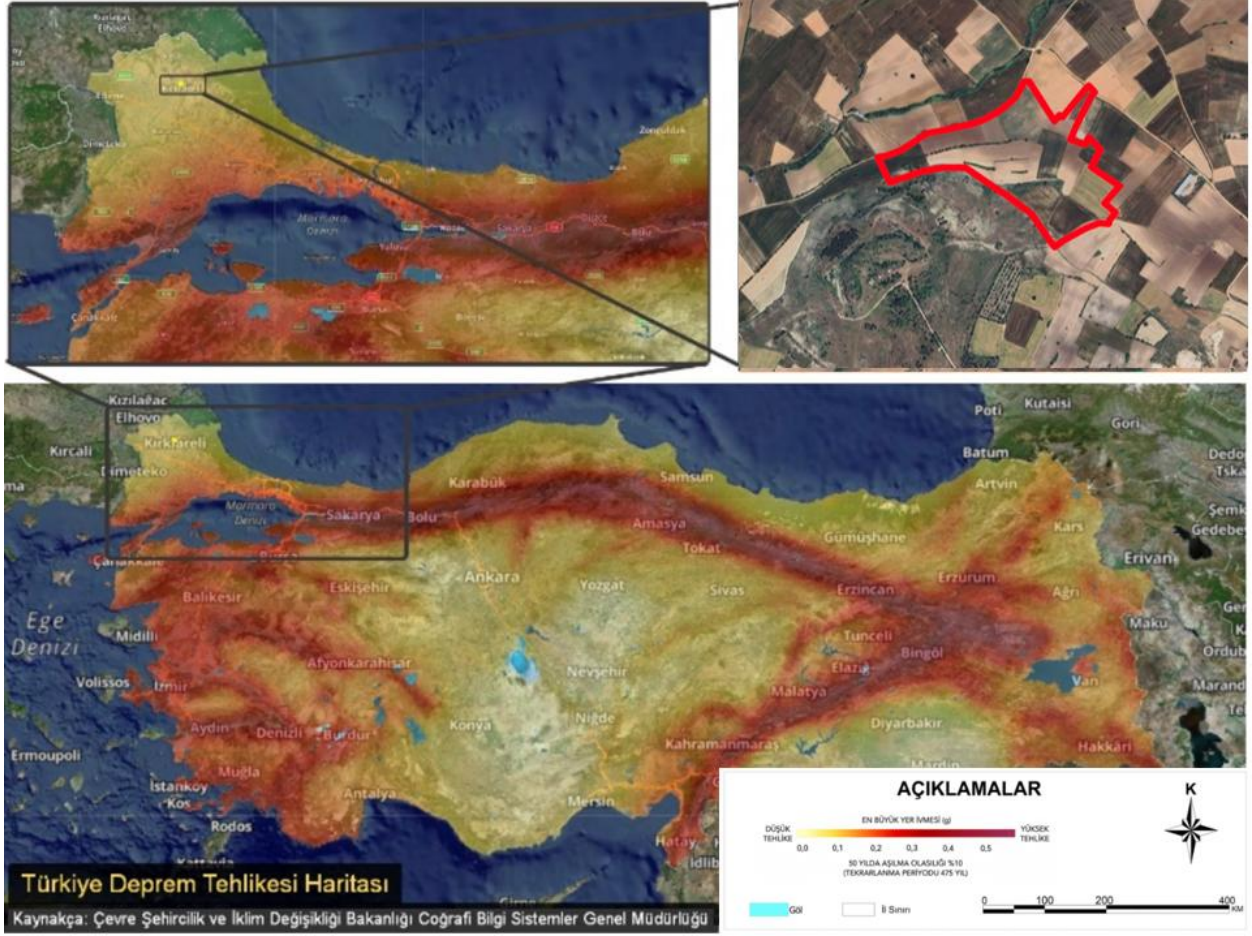


Harita 12. Kırklareli Depremsellik Durumu

İl’de meydana gelebilecek afetler göz önünde bulundurularak; 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunun 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.

Afet iskân sahalarının büyüklüğünün belirlenmesinde ise yerleşim nüfusunun %10’u temel alınmış ve 100 kişi/ha yoğunluğun sağlanacağı büyüklük sağlanması hedeflenmiştir. Bu alanların, afet sonrası ihtiyaç oluşumuna dek, mevcut arazi kullanımının devam etmesi öngörülmektedir. Afet sonrası ihtiyaç doğduğunda ise bu alanlar, yalnızca prefabrik konut ve diğer sosyal ihtiyaçlara yönelik kullanımlara ilişkin geçici iskân sahaları olarak kullanılacaktır.

Türkiye'nin deprem haritası, ülkenin farklı bölgelerinde meydana gelebilecek deprem risklerini belirlemek amacıyla oluşturulmuş bir harita sistemidir. Bu haritalar, jeolojik ve sismolojik verileri 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 Alanın Konumu

2.2 PLANLAMA ALANIN GENEL KARAKTERİ

Planlama alanını kapsayan “Camikebir Mahallesi, 2 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi”, Kırklareli İli'nin Camikebir mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 13.24 hektar (132.409,48 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 Camikebir Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kırklareli şehir merkezinin kuzeybatısında konumlanmıştır (Bkz. Harita 14).



Harita 14. Kırklareli Merkez Camikebir Mahallesi'nin İl Geneline Göre Bulunduğu Konum

2.2.2 Sosyo-Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre; Kırklareli'nin nüfusu 2024 yılı itibarıyla 379.031 kişidir. Bu nüfusun 192,109'u erkek (%51) ve 186,922'si kadın (%49) bireylerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıllardaki nüfus verileri 2019 yılı nüfusu: 361,836 kişi, 2014 yılı nüfusu: 343,723 kişi 2009 yılı nüfusu 333,179 kişidir.

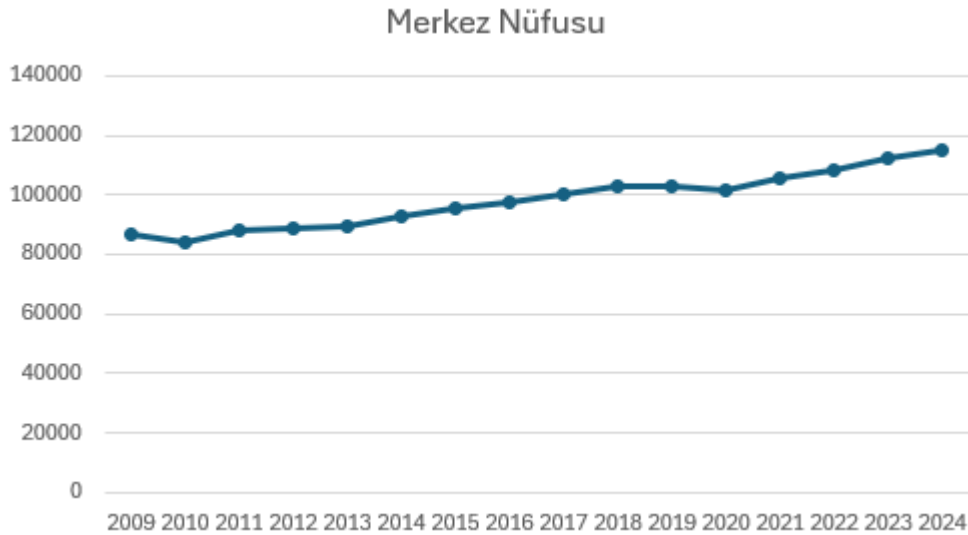


Kırklareli'nin toplam nüfusunun %14,86' ü 0-14 yaş aralığında yani çocuk, %68,88'si 15-64 yaş aralığında yani genç ve yetişkin (çalışabilir nüfus), %16,25'i ise 65 yaş üstü yaşlılardan oluşmaktadır.

Kırklareli Merkez Nüfusu 2024 yılında 114.800 kişidir. Kırklareli Merkez nüfusu geçmiş yıllara göre artış göstermiştir.

Tablo 2. Yıllara Göre Merkez Nüfusu

Yıl	Merkez Nüfusu
2009	86,663
2010	84,085
2011	87,798
2012	88,956
2013	89,509
2014	92,514
2015	95,274
2016	97,626
2017	100,116
2018	102,909
2019	103,042
2020	101,451
2021	105,525
2022	108,550
2023	112,323
2024	114,800



Şekil 1. Kırklareli'nin Yıllara Göre Nüfus Grafiği



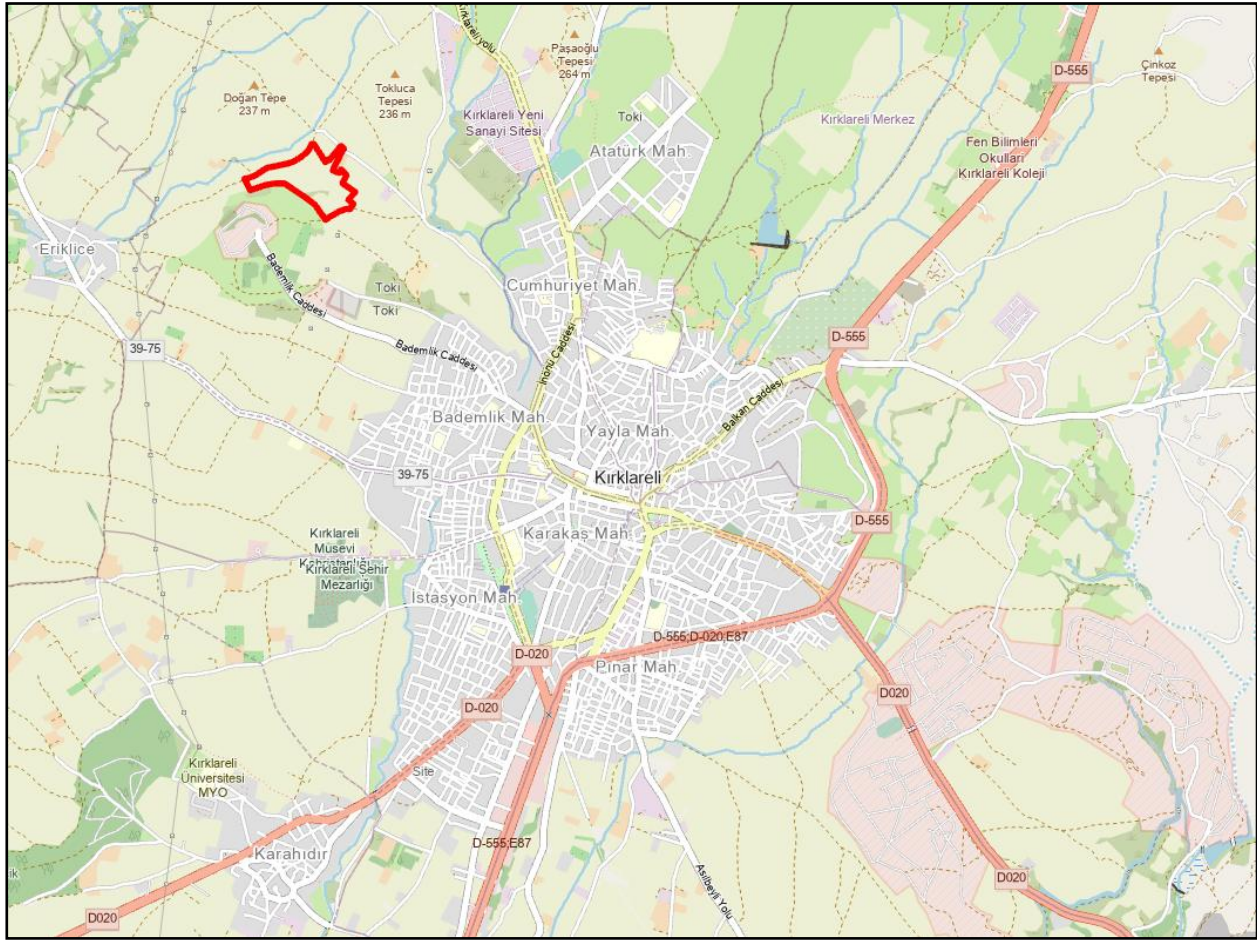
Planlama alanı, Kırklareli ilinde sosyo-demografik yapısıyla dikkat çeken bir yerleşim birimidir. Mahalle, çeşitli demografik özelliklere sahip bir nüfusa ev sahipliği yapmakta olup, şehir merkezine yakınlığıyla da önem taşımaktadır. Sosyo-demografik yapısına bakıldığında, planlama alanının yerleşik 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, sebzecilik 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 2.8 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

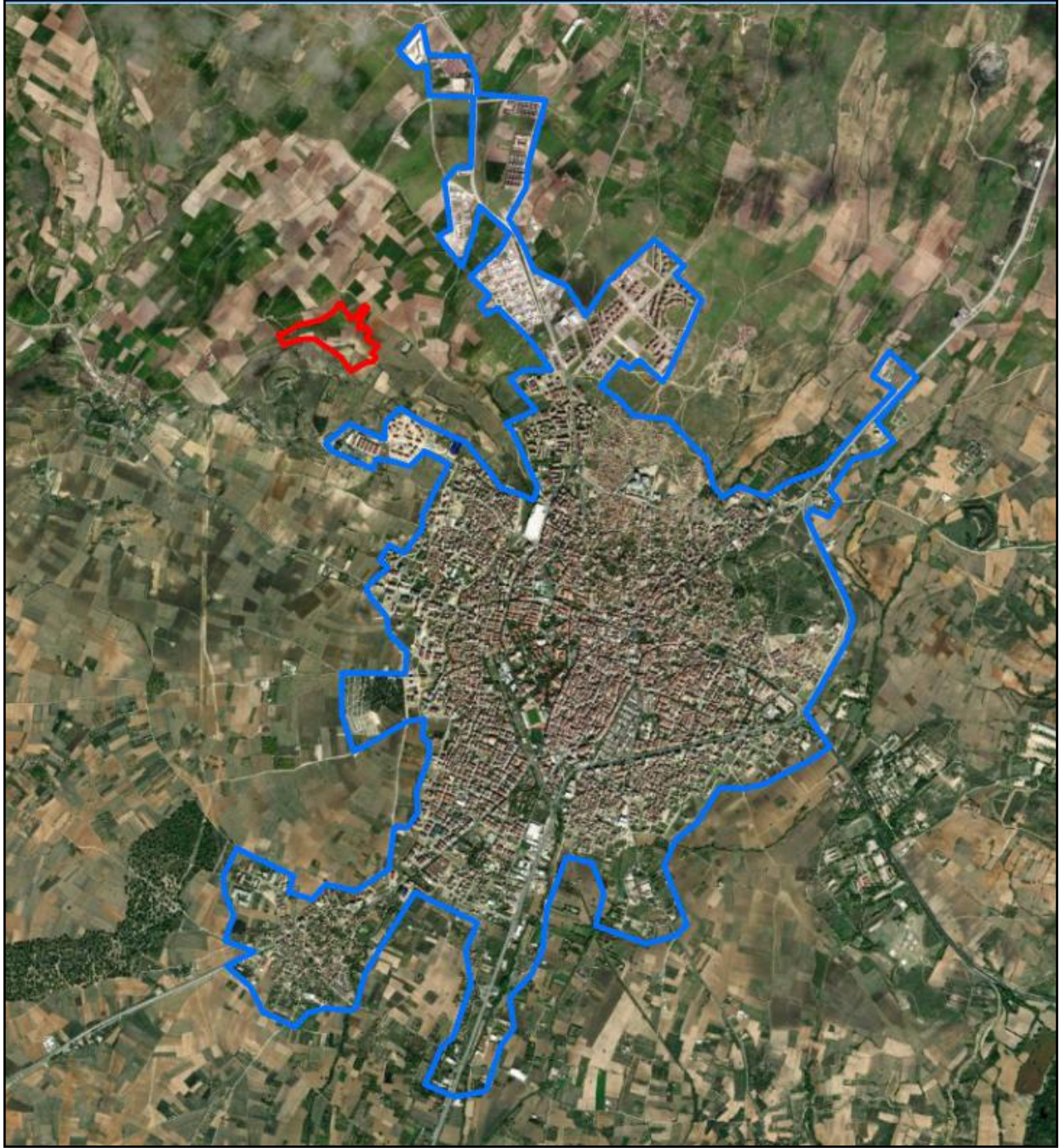
- **Karayolu Erişimi:** Kırklareli il merkezine ulaşım genellikle karayoluyla sağlanır. Mahalle, şehir merkezine kısa mesafede olup, otobüs seferleri veya özel araçlarla kolayca ulaşılabilir.
- **Toplu Taşıma:** Planlama alanına toplu taşıma alternatifi bölge ulaşımını destekler niteliktedir.
- **Altyapı 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.

Planlama alanı kent merkezine yakın olması sebebiyle değer kazanan bir yer olduğunu göstermektedir. (Bkz. Harita 16).



Harita 16. Planlama Alanı ve Kent Makroformu ile Olan İlişkini Gösteren Harita

2.3 ARAZİ YAPISI VE TOPOGRAFYA

Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Camikebir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı ve çevresinde analiz çalışmaları yapılarak arazi kullanım, eğim, yükselti, bakı, rüzgâr ve mülkiyet durumları belirlenmiştir.

2.3.1 Arazi Kullanım Analiz Durumu

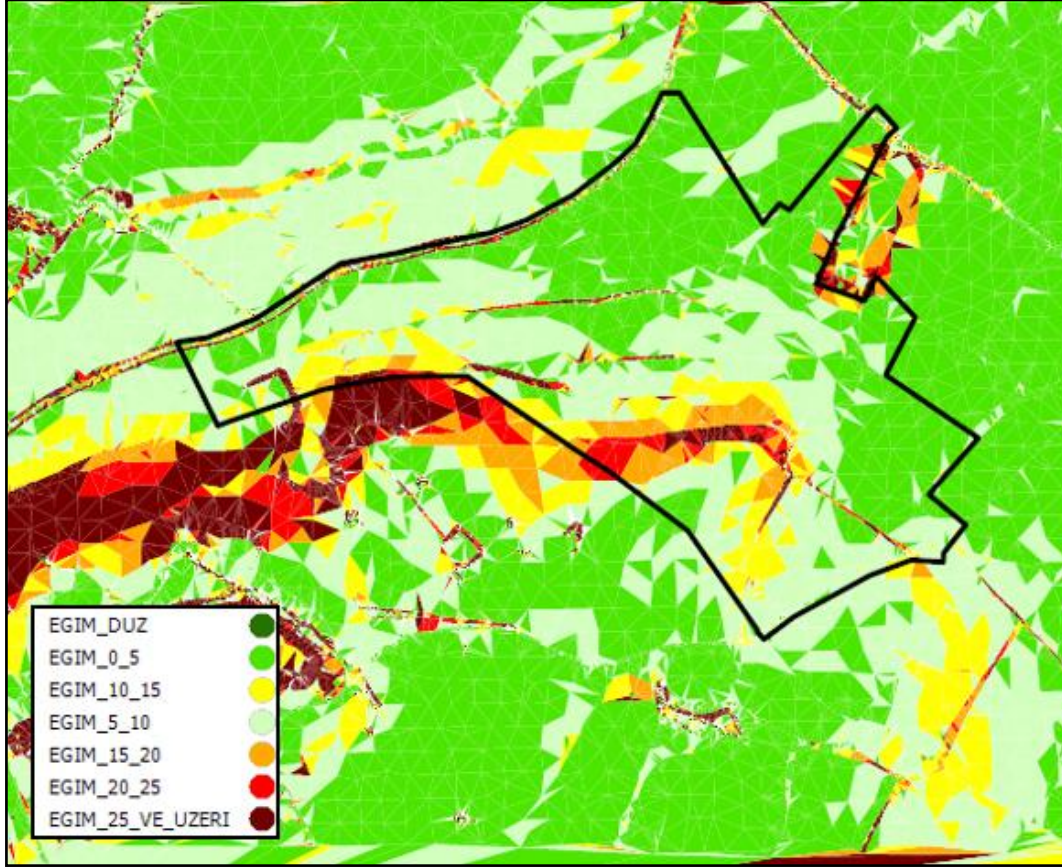
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi çalışmalarının neticesinde, alanın tamamında yapılaşma olmadığı görülmektedir. Planlama alanının ulaşım altyapısı henüz gerçekleşmemiş olup, ulaşım yatırımlarına ihtiyaç duyulacak bir alan olduğu analiz edilmiştir. Çalışma alanında yapılan analizlerde alanın boş arazi vasfında olduğu ve tarım alanı olduğu, doğusunda ve güneyinde Kırklareli Merkez yerleşimine ait kentsel yapı alanların, batısında ise Eriklice mahallesine ait kırsal yapı alanların bulunduğu görülmektedir (Bkz. Harita 17, Kaynak: 2024 Esri | Sentinel-2 Land Cover).



Harita 17. Planlama Alanına Ait Arazi Kullanım Paftası

2.3.2 Eğim Analiz Durumu

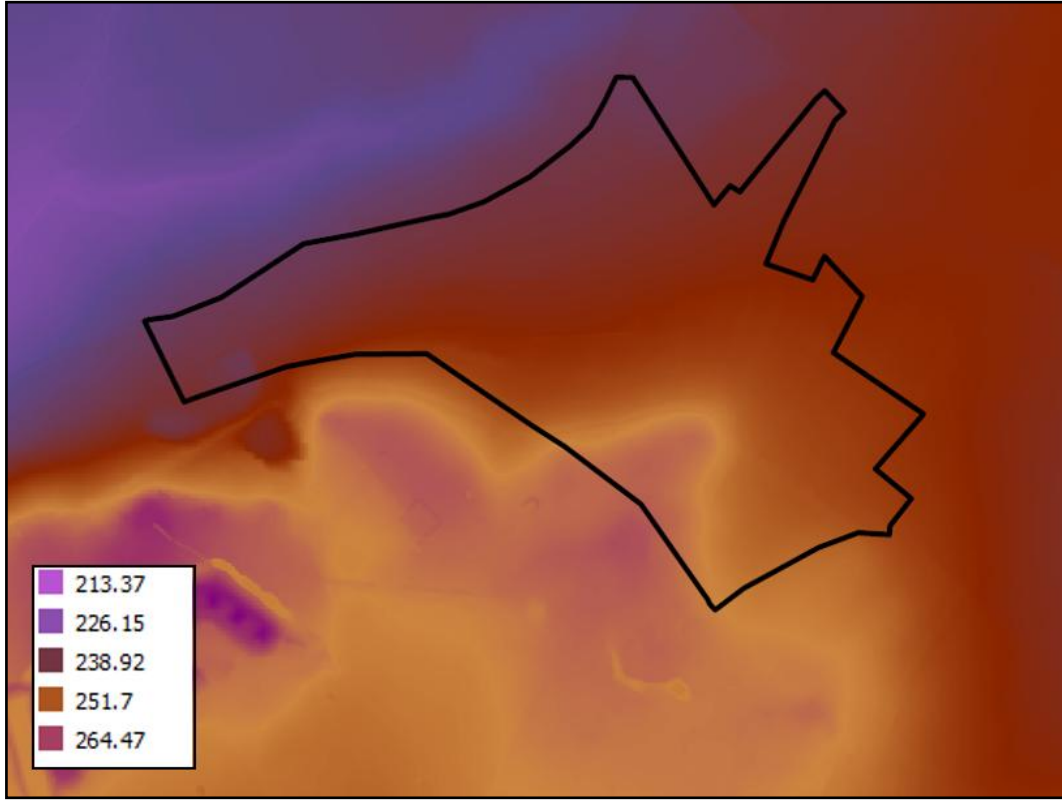
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, eğim analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanında eğimin genel olarak %0-5 arasında olduğu tespit edilmiştir. Alanın güneyine doğru eğim artmaktadır. (Bkz. Harita 18)



Harita 18. Planlama Alanına Ait Eğim Analiz Haritası

2.3.3 Yükselti Analiz Durumu

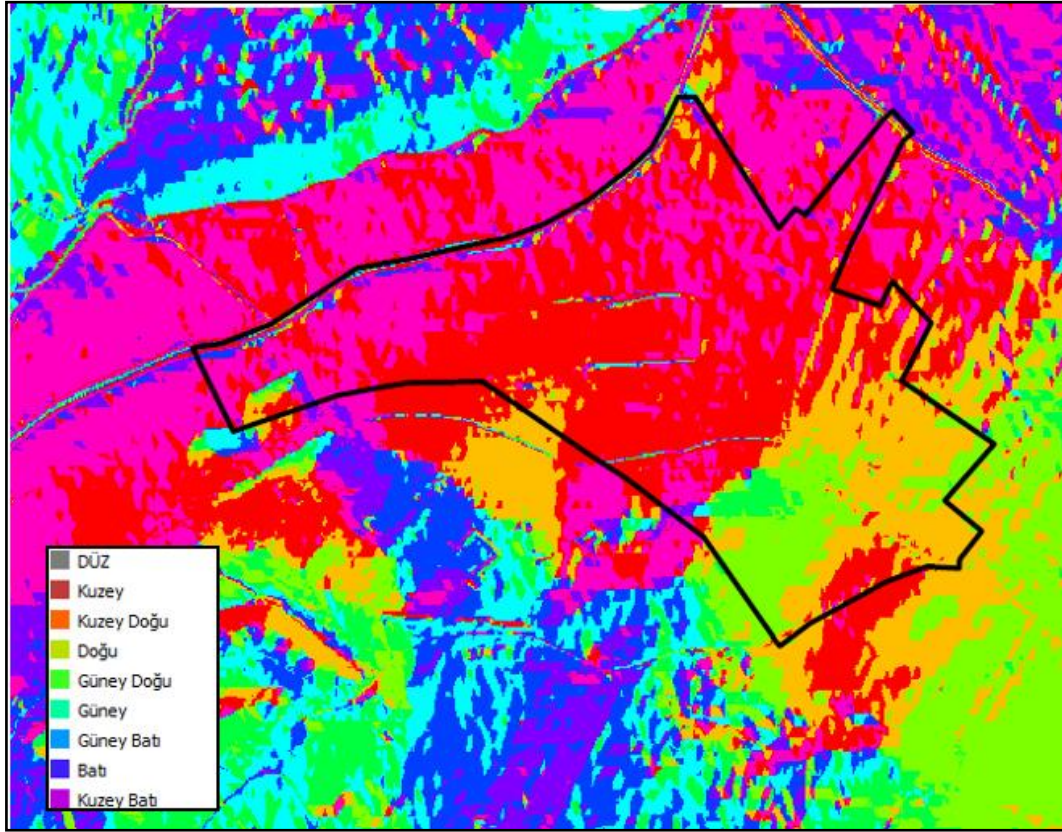
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, yükselti analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanı en yüksek noktası deniz seviyesinden yaklaşık 251.7-264.47 metre en düşük seviyesi ise deniz seviyesinde yaklaşık 213.37-226.15 metre olduğunu görmekteyiz. Alanın yükseltisi kuzeybatıdan güneydoğuya doğru artmaktadır. (Bkz. Harita 19)



Harita 19. Planlama Alanına Ait Yükselti Analiz Haritası

2.3.4 Bakı Analiz Durumu

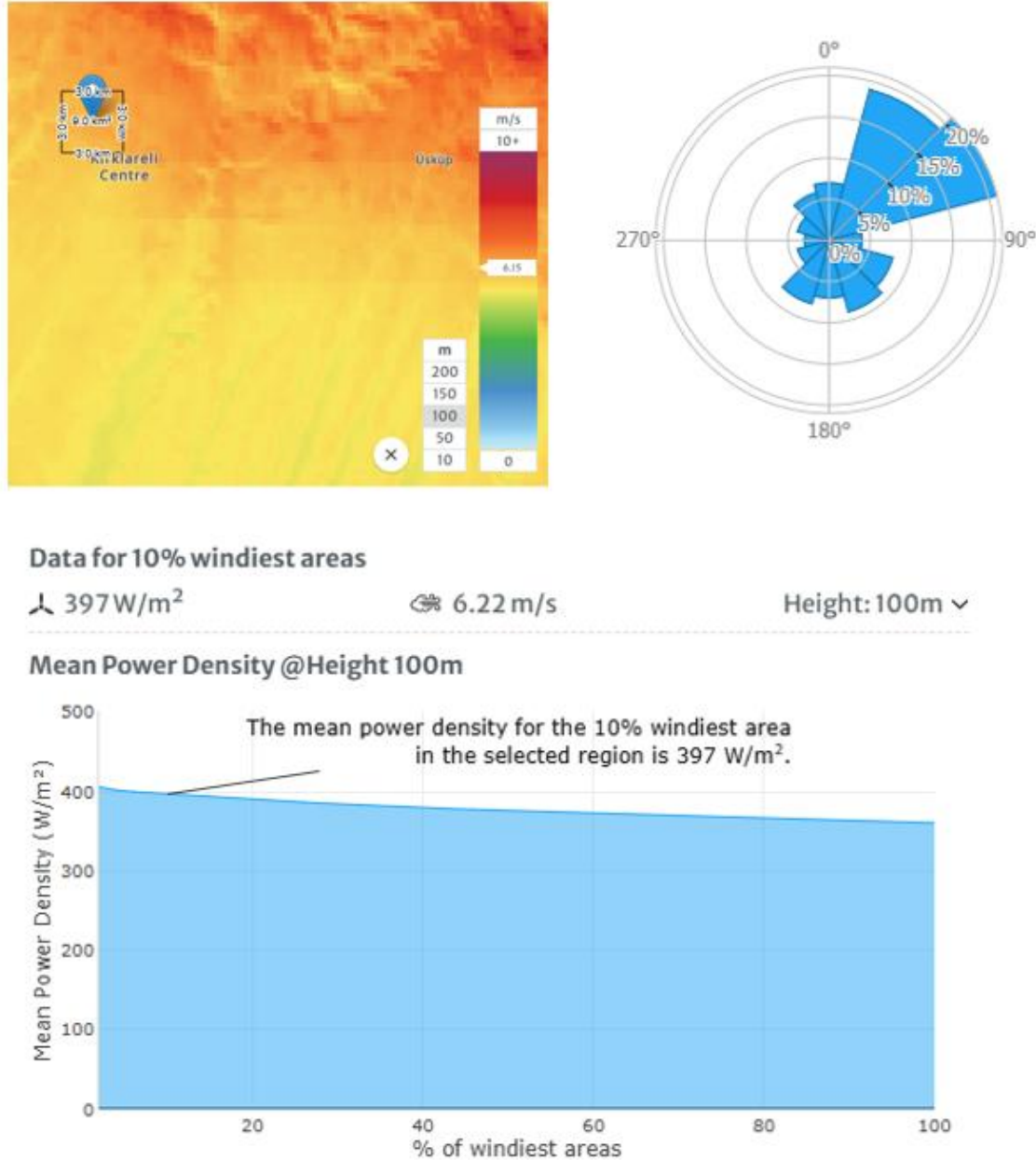
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmaların neticesinde, bakı analiz paftası hazırlanmıştır. Bakı analizi, binaların konumlandırılması, enerji verimliliği ve sürdürülebilir kentsel gelişim için büyük önem taşımaktadır. Planlama alanının bakı haritasına baktığımızda, kuzey ve kuzeybatı yöneliminin baskın olduğu ortaya çıkmıştır. (Bkz. Harita 20).



Harita 20. 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 30 km bir kare alanı içerisinde “*global wind atlas*” haritasında yapılan incelemeler neticesinde 100 metre yükseklikte rüzgâr yönünün kuzey doğu yönünde yaklaşık 397 w/m² güç yoğunluğuna sahip olduğu ortaya çıkmıştır. (Bkz. Harita 22)



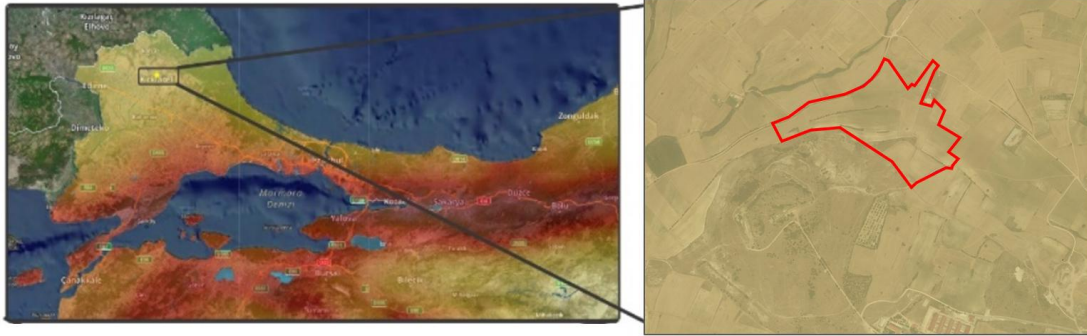
Harita 21. Planlama Alanına Ait Rüzgâr Yönü ve Hızı Analiz Çalışması

28

2.4 AFET DURUMU

2.4.1 Zemin Yapısı

Tamamı yakını düşük deprem riskine sahip 4.Derece Deprem Bölgesi'nde bulunan Kırklareli İli'nde yer alan planlama alanı, depremselliğe yönelik daha detaylı veriler sunan "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına" göre "Düşük Tehlikeli Deprem Bölgesi" sınırları içerisinde kalmaktadır (Bkz. Harita 23)



Harita 23. Türkiye Deprem Haritası Planlama Alanını Gösteren Harita

2.5 EŞİK ANALİZİ (SENTEZ)

Planlama alanı ve yakın çevresi kapsamında yapılan arazi çalışması, teknik çalışmalar ve ilgili kurum görüşleri neticesinde, eşik analizi (sentez) hazırlanmıştır.

Eşik analizi kapsamında alanın yakın çevresinden BOTAŞ hattı geçmekte olup bu hat ile ilgili E.2670952 sayılı yazıda;

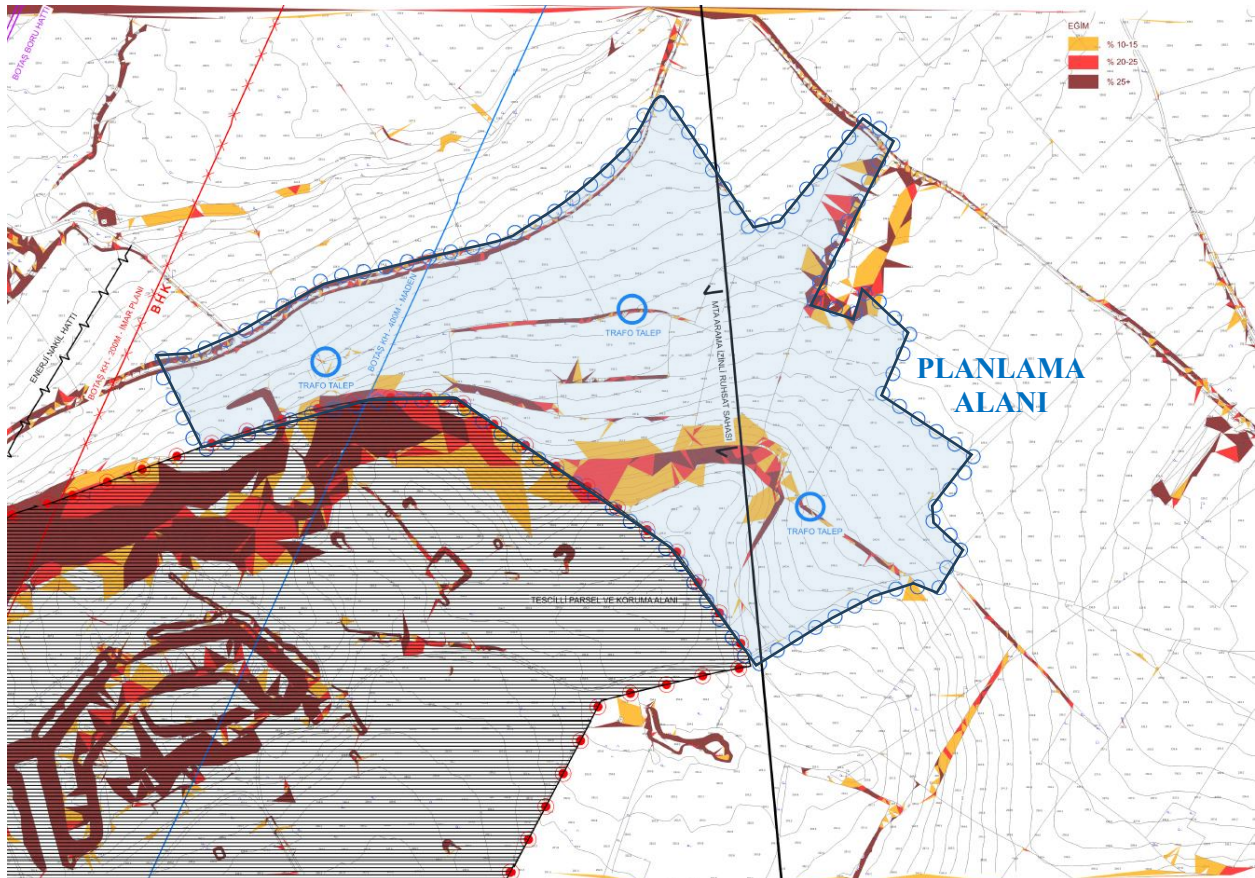
"BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir." denilmektedir

Planlama alanı içerisinde geçen maden arama sahaları ile ilgili 05.02.2025 tarih ve 2025065591 sayılı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü kurum görüşü çerçevesinde bir sakınca görülmediği tespit edilmiştir.

Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü
29.11.2022 tarih ve 1153909 sayılı görüşünde “Trafo Alanı” talep edilmiştir.

Planlama alanı güneyinde “Tescilli Parsel ve Koruma Alanı” yer almakta olup, planlama çalışması kapsamında bu alana müdahale edilmemelidir.

Alanda %10-15 ve %25 aralığında yer yer yüksek eğim gözlemlenmiştir.



Harita 24. Eşik Analizi (Sentez) Paftası

3 MER'İ PLAN KARARLARI

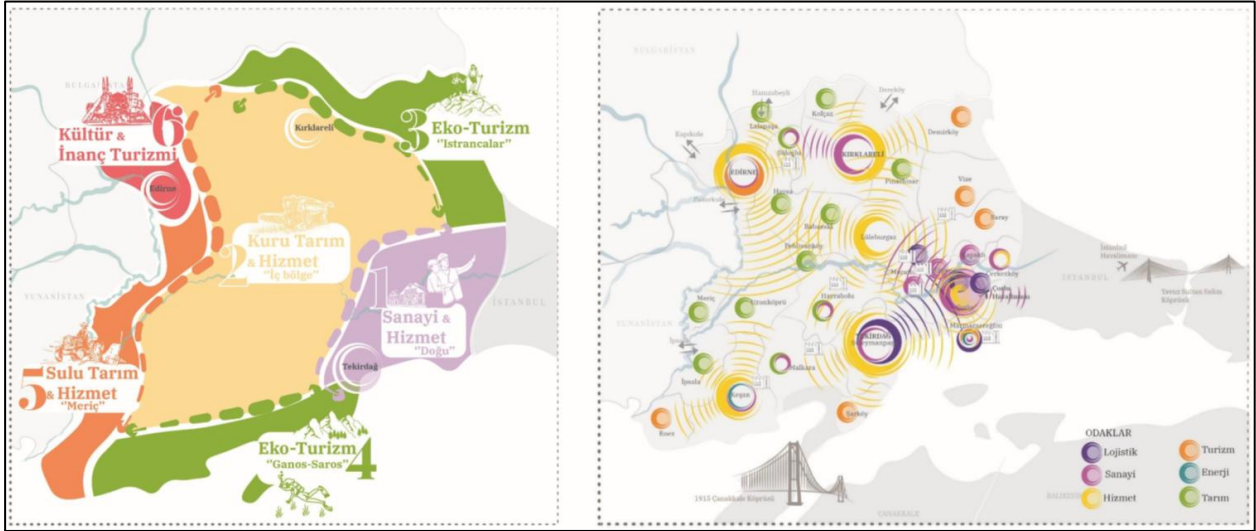
3.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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 "2024-2028 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 "2024-2028 Trakya Bölgesi Bölge Planı"nda; D567 ve D020 karayolu üzerinde Çerkezköy, Kapaklı, Saray, Vize, Pınarhisar, Kırklareli yerleşimlerinden geçen aks 3. Gelişim Koridoru olarak tanımlanmış ve "Kuru Tarım & Hizmet" fonksiyonlarıyla karakterize edilmiştir (Bkz. Harita 25).

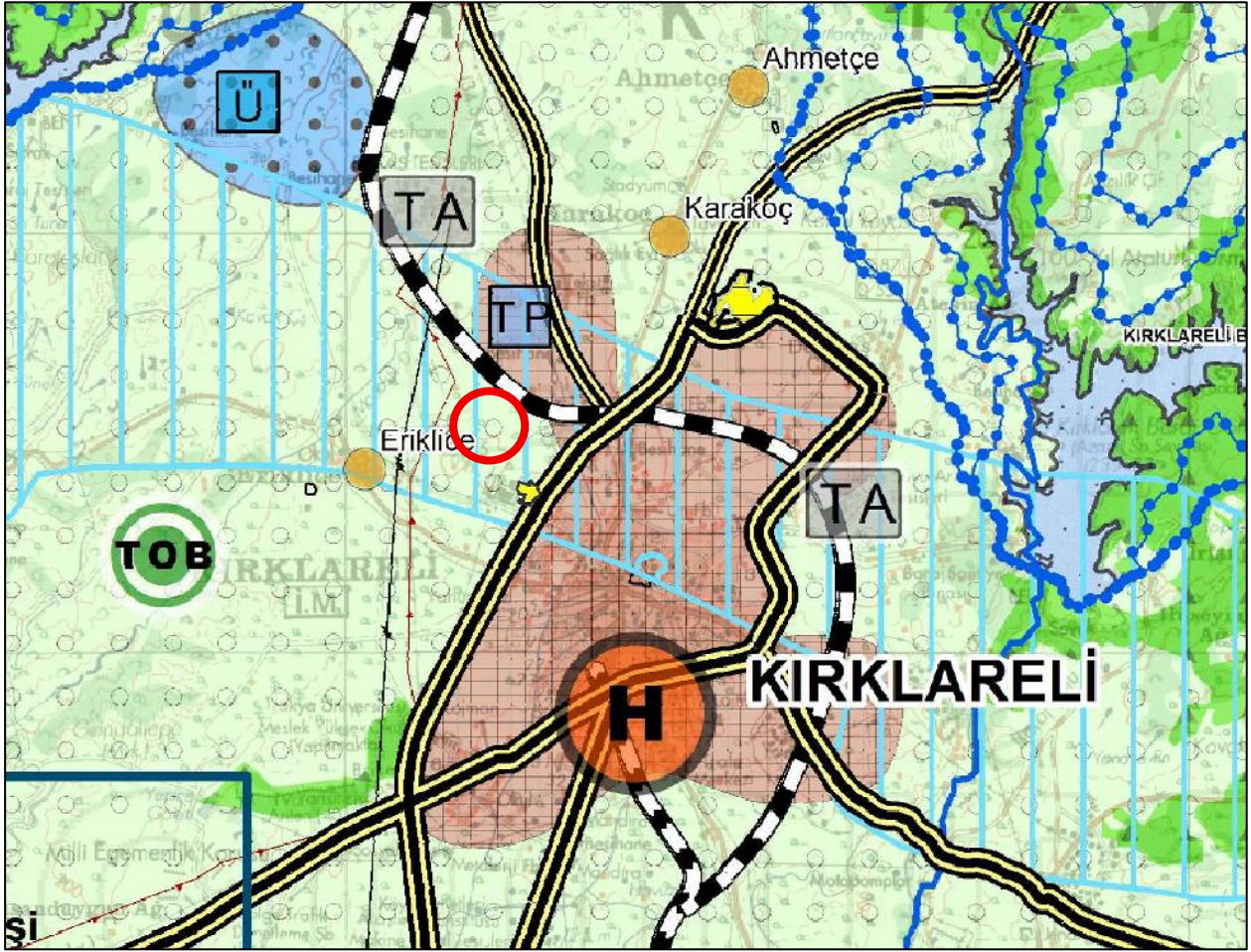


Harita 25. 2024-2028 Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şemaları

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 "Tarım Arazisi"nde kalmakta olup aynı zamanda "Yeraltı Suları Besleme Alanı (YAS)" sınırları içerisinde yer almaktadır (Bkz. Harita 26).

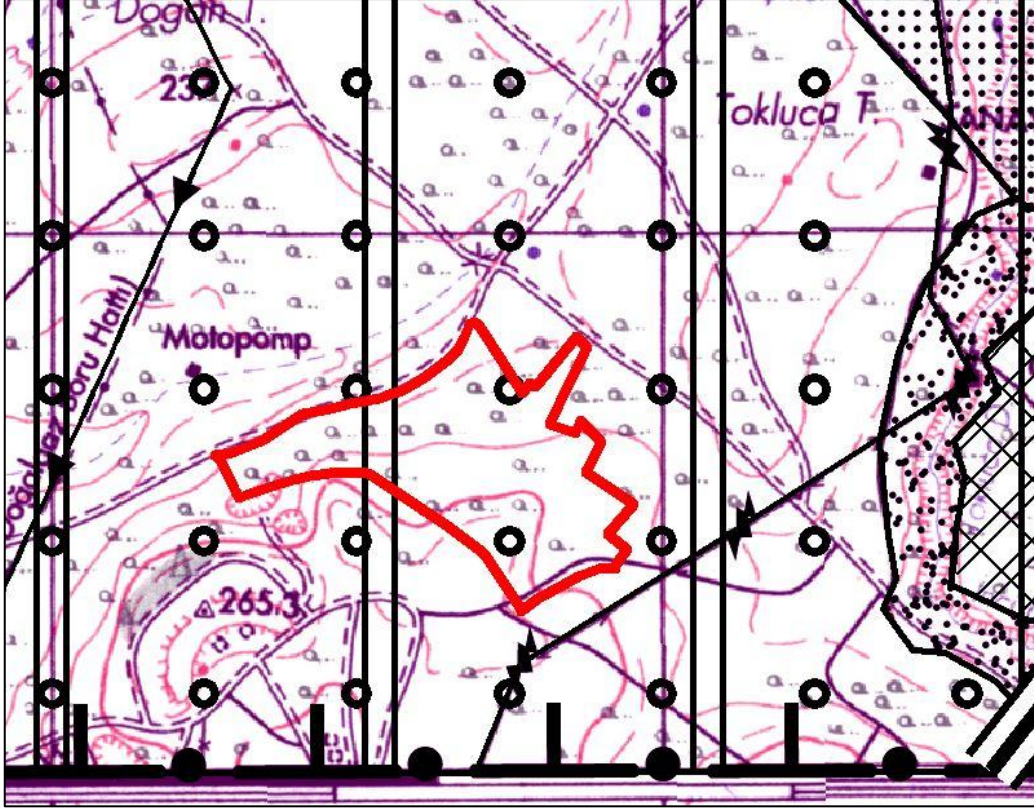


Harita 26. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca üst ölçekli plan statüsünde olan, şematik ve grafik 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 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"dir.

Planlama alanı, Kırklareli İli 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Tarımsal Niteliği Birinci Öncelikli Korunacak Alanlar" ve "Yeraltı Suyu Besleme Alanı" lejantlarında kalmaktadır (Bkz. Harita 27).



Harita 27. 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.

4 PLANLAMA 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 Hüriyetler” çerçevesinde “Konut Hakkı” başlığı altında Madde 57’de *“Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken 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 zamanda 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 ekte ayrıca sunulmaktadır.

Mevcut Kentsel Yerleşme Alanının komşuluğundaki 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.



4.2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlama alanı, yürürlükteki Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP'nin genel arazi kullanım kararları itibariyle "Tarım Arazisi"nde ve aynı zamanda "Yeraltı Suyu Besleme Alanı" sınırları içerisinde kalmakla birlikte, planlama çalışmasına yönelik alınan kurum/kuruluş görüşleri kapsamında;

- Kırklareli Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 20.08.2025 tarihli, E-36067872-230.04.02-20663554 sayılı yazısında; *"Kırklareli ili, Merkez ilçesi, Camikebir Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parsellerde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından "İlk Evim Arsa Projesi" amaçlı tarım dışı kullanım talebine yönelik Bakanlık Makamından 12.08.2025 tarihli, E.20059586 sayılı Olur alındığı ve arazi kullanımına ilişkin verilen bu iznin, taşınmaz üzerinde izinsiz yapı ya da bozulmuş olması durumunda 5403 sayılı Kanun'un 21'inci maddesi kapsamında işlem yapılması, 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği, izni talep eden kurum veya kişilere bildiriminden itibaren iki yıl süre ile geçerli olduğu, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı izinlerde ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği"* hususları

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 11. Bölge Müdürlüğü'nün 22.11.2022 tarihli, E-25161365-754-2899588 sayılı yazısında, *"Kırklareli ili, Merkez ilçesi, Camikebir Mahallesi sınırları içerisinde İlk Evim Arsa Projesine ilişkin üzerinde anılan faaliyetin yapılmak istendiği taşınmazların herhangi bir proje içerisinde kalmadığı, taşkına maruz kalmadığı, faaliyetin inşaat ve işletme döneminde oluşacak atıkların bertarafı konusunda 2872 sayılı Çevre Kanununun "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği", "Yerüstü Su Kalitesi Yönetmeliği" ve 28257 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Yeraltı Sularının Kirlenme ve Bozulmaya Karşı Korunması Yönetmeliği" esaslarına uyulması ve su ihtiyacının yeraltı suyundan karşılanması durumunda 167 sayılı Yasa Gereği Yeraltı Suyu Arama Belgesi almak üzere Bölge Müdürlüğüne ayrıca müracaat edilmesi gerektiği"* hususları,

- Tarım ve Orman Bakanlığı, Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 14.02.2025 tarihli ve E-51398780-251.03.01-17879071 sayılı yazısında *"Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda yürütülen "İlk Evim Arsa" projesi kapsamında verileri iletilen Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Camikebir ve Tellakzade Mahallerindeki muhtelif taşınmazlarda başlatılan planlama çalışmalarının yapılmasında, su kaynaklarının kirlenmesinin önlenmesi ve verimli kullanılmasını sağlayacak şekilde meri mevzuat çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınarak uygulanması şartıyla herhangi bir sakınca görülmediği"* hususları,

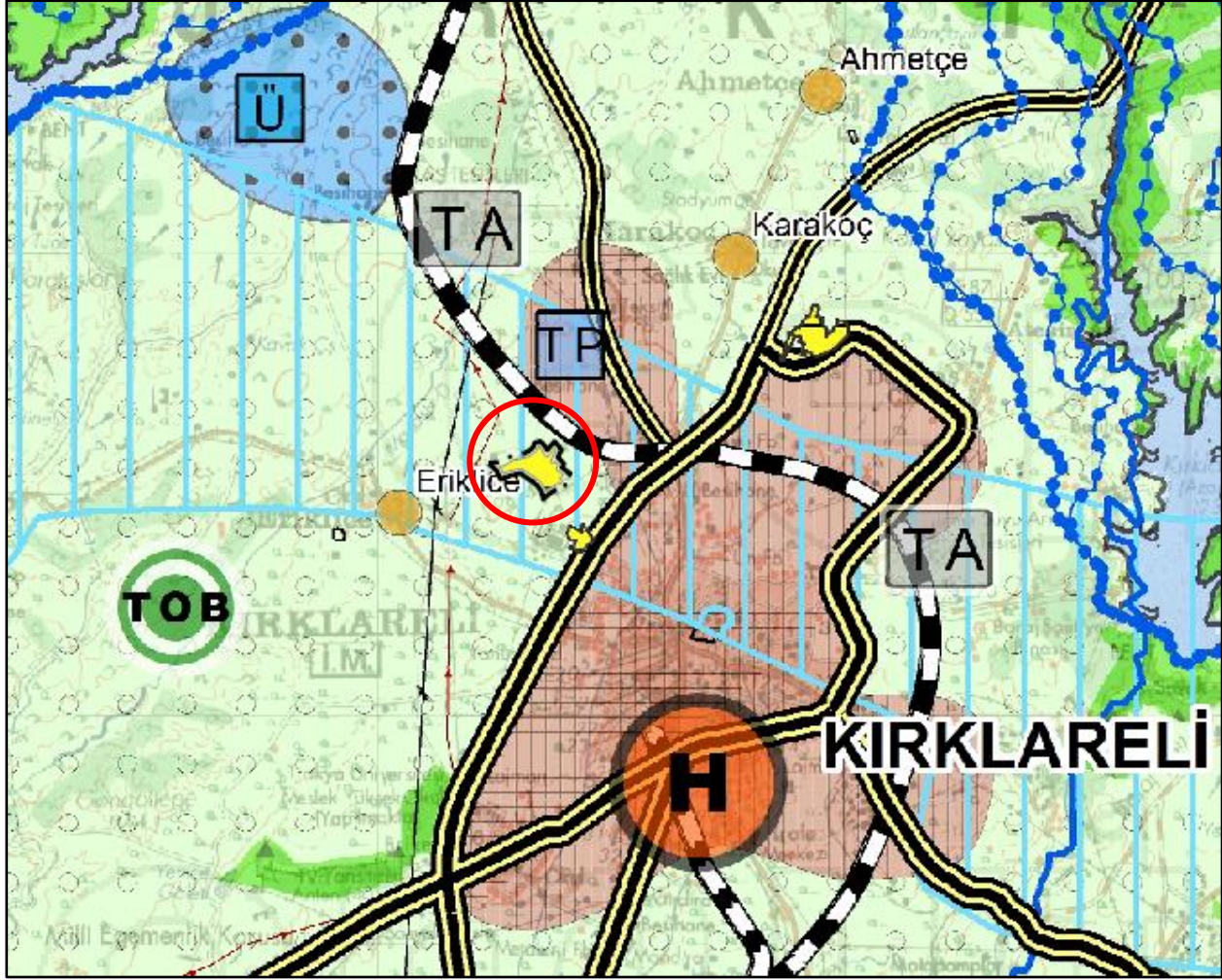


- Kırklareli Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 21.11.2022 tarihli, E-35095039-045.01-426855 sayılı yazısında, *"Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda yürütülen "İlk Evim Arsa" projesi kapsamında bilgileri ve nitelikleri iletilen taşınmazların bulunduğu alanda alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge kararının olmadığı, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun hükümlerine uyulması, ilgili kurum tarafından onaylanacak/ onaylanmış imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt ya da mikro bölgeleme etüt çalışmalarına uyulması halinde söz konusu planlama çalışmalarının yapılmasında ilgili mevzuat ve yönetmelikler doğrultusunda bir sakınca olmadığı"* hususları ifade edilmiştir.

(Diğer kurum ve kuruluşların görüşleri Plan Değişikliği Gerekçe Raporu eki olarak hazırlanan Kurum Görüşleri dosyasında yer almaktadır.)

Diğer yandan, İmar Kanunu'nun Geçici 17. Maddesinde yer alan; *"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 ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin (MPYY) "Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları" başlığı altında 4. Maddede yer alan; *"c) Çevre düzeni planı: ... 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 ve Geçici 2. Maddesinde yer alan; *"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."* hükümleri uyarınca Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Bu kapsamda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli ÇDP'nin Plan Hükümleri ve kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda; Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği kapsamında, Kırklareli İli, Merkez İlçe sınırları içerisinde Camikebir Mahallesi 2 No.lu Gecekondü Önleme Bölgesini kapsayan yaklaşık 13 hektar büyüklüğündeki alanın "Kentsel Gelişme Alanı" olarak gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır (Bkz. Harita 28).



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 28. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği