



**KIRKLARELİ İLİ, PINARHİSAR İLÇESİ, REZERV YAPI
ALANINDA “KENTSEL SERVİS ALANI, LOJİSTİK BÖLGE
ve ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ” AMAÇLI
TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



İçindekiler Tablosu

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	2
2.1. KONUM.....	2
2.2. DOĞAL YAPI.....	4
2.2.1. Jeomorfolojik Yapı	4
2.2.2. Jeolojik Yapı.....	5
2.2.3. Afet Durumu ve Depremsellik.....	6
2.2.4. Hidrolojik ve Hidrojeolojik Yapı.....	8
2.2.5. İklim.....	8
2.2.6. Çevresel Değerler	9
3. SOSYO-DEMOGRAFİK YAPI	10
3.1. Nüfus Yapısı ve Büyüme.....	10
3.2. Göç Hareketleri	11
4. EKONOMİK YAPI.....	11
5. ULAŞIM VE ERİŞİLEBİLİRLİK	12
5.1. Karayolu Ulaşımı	12
5.2. Demiryolu Ulaşımı.....	13
5.3. Yerel Ulaşım.....	13
5.4. Hava Ulaşımı	14
6. ARAZİ KULLANIMI	14
7. PLANLAMA ALANININ GENEL KARAKTERİ.....	15
7.1. Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma.....	15
7.2. Sosyo-Demografik Yapı.....	16
7.3. Ekonomik Yapı	17
7.4. Ulaşım ve Erişilebilirlik	18
7.5. Kentsel Gelişim ve Makroform	18
8. ARAZİ YAPISI VE TOPOGRAFYA.....	20
8.1. Arazi Kullanım ve Analiz Durumu	20
8.2. Eğim Analiz Durumu	21
8.3. Yükselti Analiz Durumu.....	21
8.4. Bakı Analiz Durumu	23
8.5. Rüzgâr Hızı ve Yönü Analiz Durumu	23
8.6. Afetsellik ve Zemin Yapısı.....	25
9. ÜST ÖLÇEKLİ VE MEVCUT PLANLARIN İRDELENMESİ.....	25

9.1.	BÖLGE PLANI	25
9.2.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	26
10.	PLAN ÇALIŞMASI.....	27
10.1.	GENEL YAKLAŞIM.....	27
10.2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	28
10.3.	NÜFUS TAHMİNLERİ	28
10.4.	ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI	29
10.4.1.	GENEL PLANLAMA KARARLARI	29
10.5.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	30

Haritalar

Harita 1:Planlama Alanı Ülkedeki Konumu.....	2
Harita 2:Kırklareli İli'nin İdari Yapılanması.....	3
Harita 3:Planlama Alanı İldeki Konumu.....	3
Harita 4:Trakya Bölgesinin Jeomorfoloji Yapısı.....	4
Harita 5:Kırklareli İli Yükselti ve Bakı Modeli.....	5
Harita 6:Marmara Bölgesi Jeolojik Yapısı.....	5
Harita 7:Kırklareli Depremsellik Durumu	6
Harita 8:Türkiye'nin Deprem Haritası ve Planlama Alanın Konumu	7
Harita 9:Kırklareli İli Akarsu Dağılımı ve Havza Sınırları	8
Harita 10:Kırklareli İli Orman Alanları	9
Harita 11:Kırklareli Karayolu Ulaşım Ağı.....	13
Harita 12:Kırklareli Arazi Kullanımı.....	15
Harita 13:Planlama Sahasının İlçe Merkezine Göre Bulunduğu Konum.....	16
Harita 14:Planlama Alanına Ait Ulaşım Haritası	18
Harita 15:1980 sonrası (solda) ve 2000 sonrası (sağda) Trakya'da oluşan sektörel koridorlar	19
Harita 16:Planlama Alanı Kadastral Durum.....	20
Harita 17:Planlama Alanına Ait Eğim Analiz Haritası	21
Harita 18:Planlama Alanına Ait Yükselti Analiz Haritası	22
Harita 19:Planlama Alanına Ait İzohips Analiz Haritası	22
Harita 20:Planlama Alanına Ait Bakı Analiz Haritası	23
Harita 21:Planlama Alanına Ait Rüzgâr Yönü ve Hızı Analiz Çalışması	24
Harita 22:Türkiye Deprem Haritası Planlama Alanını Gösteren Harita	25
Harita 23:2024-2028 Bölge Planı Mekansal Gelişme Şemaları	26
Harita 24: Meri 1/100.000 Çevre Düzeni Planı	26
Harita 25: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP Değişikliği.....	31

Tablolar

Tablo 1:İlçelere Göre Kırklareli Nüfusu	10
Tablo 2:Kırklareli Nüfus Artış Hızı.....	11
Tablo 3:Kırklareli İli Yıllara Göre Nüfusu.....	16
Tablo 4:Pınarhisar İlçesi Yıllara Göre Nüfusu	17
Tablo 5:Pınarhisar İlçesi Nüfus Grafiği	17



Şekiller

Şekil 1:İğneada Longoz Ormanları ve Göller.....10



1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI

Kırklareli ili, Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğusunda yer alan ve stratejik açıdan önemli bir konumda bulunan bir ildir. Pınarhisar ilçesi, sanayi, tarım ve lojistik sektörlerinin kesişim noktasında yer almakta olup, bölgesel kalkınmaya büyük katkılar sağlayacak önemli bir potansiyele sahiptir.

Pınarhisar, karayolu ve demiryolu bağlantılarıyla Marmara ve Trakya Bölgesi'ni Türkiye'nin iç bölgelerine bağlayan önemli ulaşım güzergahlarına sahip bir konumda yer almaktadır. Bu avantaj, bölgeyi lojistik faaliyetler için oldukça cazip hale getirmekte hem yerel hem de ulusal ölçekte ekonomik ve ticari potansiyeli artırmaktadır. Ayrıca, Pınarhisar'ın coğrafi konumu, tarım, sanayi ve ticaretin lojistik altyapıyla entegrasyonunu kolaylaştırmakta, bölgesel gelişim için önemli fırsatlar sunmaktadır.

Bu çevre düzeni planı ile Pınarhisar ilçesindeki potansiyellerin daha verimli ve sürdürülebilir bir şekilde kullanılması amaçlanmaktadır. Planlama çalışması, Pınarhisar'ın lojistik altyapısını güçlendirerek, bölgenin ekonomik büyümesine ve ticaret hacminin artmasına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, lojistik bölgesi için ayrılacak alanların çevresel etkilerinin en aza indirilmesi, doğal kaynakların korunması ve çevre dostu çözümler ile sürdürülebilir bir yapı oluşturulması ön planda tutulacaktır.

Pınarhisar'da kurulacak lojistik bölge, bölgeye entegre edilecek sanayi alanları, depo alanları ve taşıma hatları ile bölgesel kalkınmanın desteklenmesi sağlanacaktır. Altyapı projeleri, bölgenin ulaşım ağını güçlendirecek şekilde tasarlanacak ve lojistik süreçlerin verimliliğini artıracaktır. Bununla birlikte, bölgenin doğal güzellikleri ve tarımsal faaliyetleri göz önünde bulundurularak, çevreye duyarlı ve estetik açıdan uyumlu bir planlama yapılacaktır.

Pınarhisar'ın, gelişen lojistik sektöründeki rolü ile hem yerel halk için yeni iş imkanları yaratılması hem de bölgenin ekonomik yapısının güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Bu bağlamda, Pınarhisar'ın ekonomik büyüme ve sosyal kalkınma için sunduğu fırsatlar, çevre düzeni planı sayesinde daha verimli ve sürdürülebilir bir şekilde değerlendirilecektir.

Planlama çalışması, Kırklareli İli Pınarhisar ilçesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 199,6 hektar alana ilişkin 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ve 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Gerekçe Raporundan oluşmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

2.1. KONUM

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



Harita 1: Planlama Alanı Ülkedeki Konumu

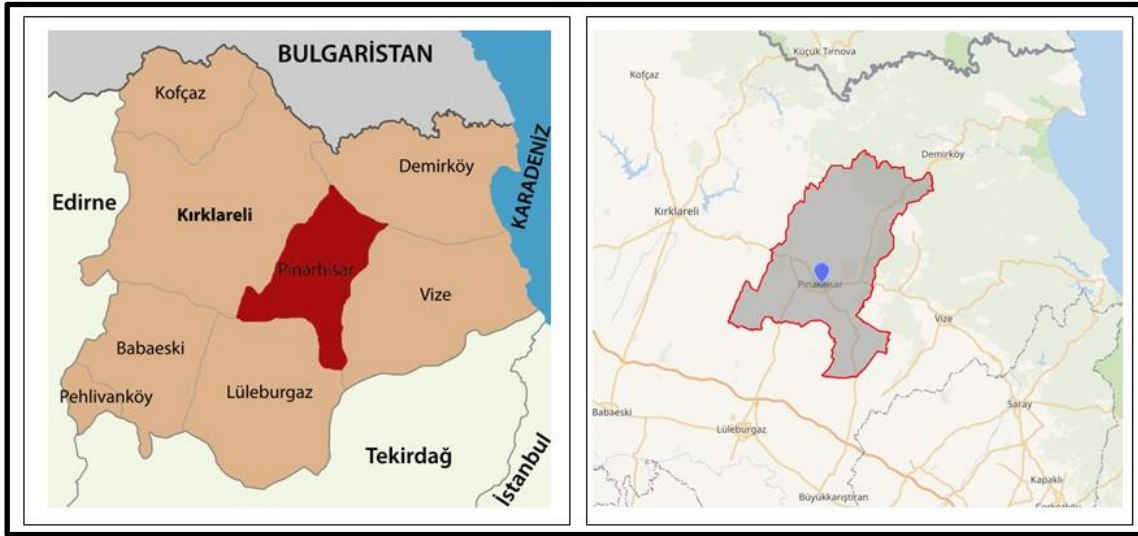
Kırklareli bir yandan Trakya'nın verimli ovalarının önemli bir kısmını oluşturan bereketli tarım topraklarını, diğer yandan zengin bir orman varlığına sahip olan Yıldız Dağları'nın çok büyük bir bölümünü sınırları içinde bulundurmaktadır. Ayrıca çoğu kumsal olmak üzere 60 kilometre kıyı şeridine sahip olma özelliğiyle önemli bir turizm potansiyeline sahip bir yerleşim yeridir.

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



Harita 2: Kırklareli İli'nin İdari Yapılanması

Pınarhisar, eski İstanbul Yolu üzerinde, Lüleburgaz-Kırklareli yol kavşağındadır. İlçenin kuzey kesimleri 500-600 metreyi bulan tepeler ve kayalıklarla şekillenmiştir. İlçenin kuzeyinde yer alan bölümü ormanlarla kaplıdır. Doğusunda Vize İlçesi, batısında Kırklareli ili, güneyinde Lüleburgaz İlçesi, Kuzeyinde ise Demirköy İlçesi bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 581 km² olup, denizden yüksekliği 192 m'dir.



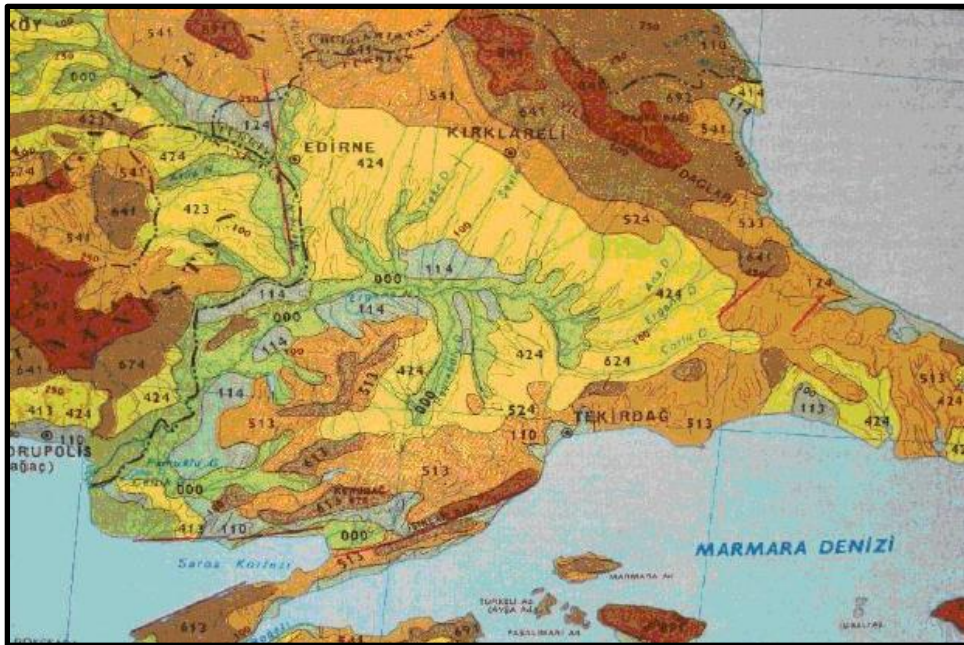
Harita 3: Planlama Alanı İldeki Konumu

Söz konusu planlama alanı Pınarhisar ilçesinin 199 ha.'sını kapmakta olup; Pınarhisar ilçesi, Marmara ve Karadeniz bölgelerini birbirine bağlayan kara yolu ve demiryolu güzergahlarında yer alarak bölgedeki iller arasında ulaşım açısından önemli bir kavşak noktasıdır.

2.2. DOĞAL YAPI

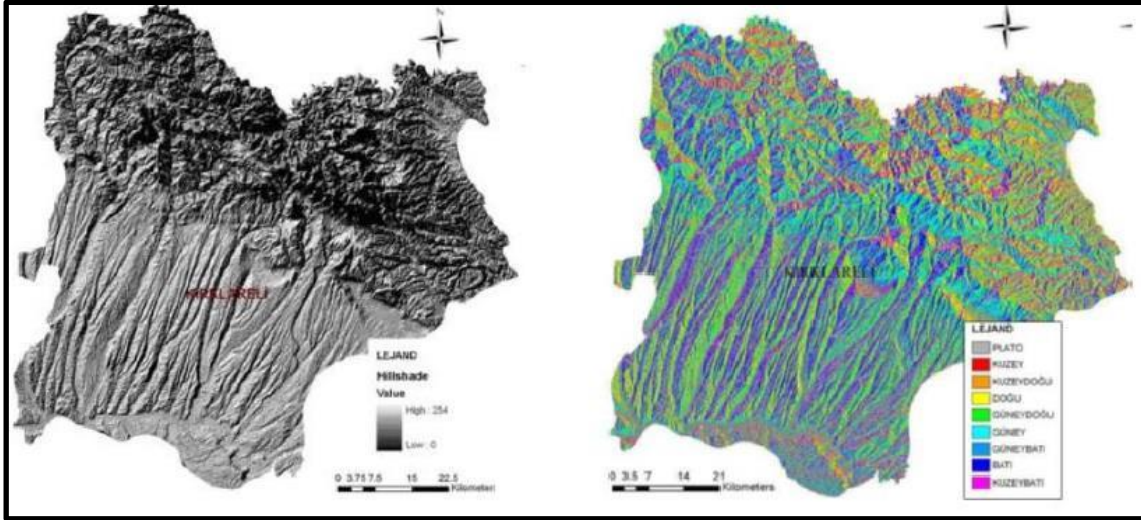
2.2.1. Jeomorfolojik Yapı

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



Harita 4:Trakya Bölgesinin 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.



Harita 5: Kırklareli İli Yükselti ve Bakı Modeli

2.2.2. 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.



Harita 6: Marmara Bölgesi Jeolojik Yapısı

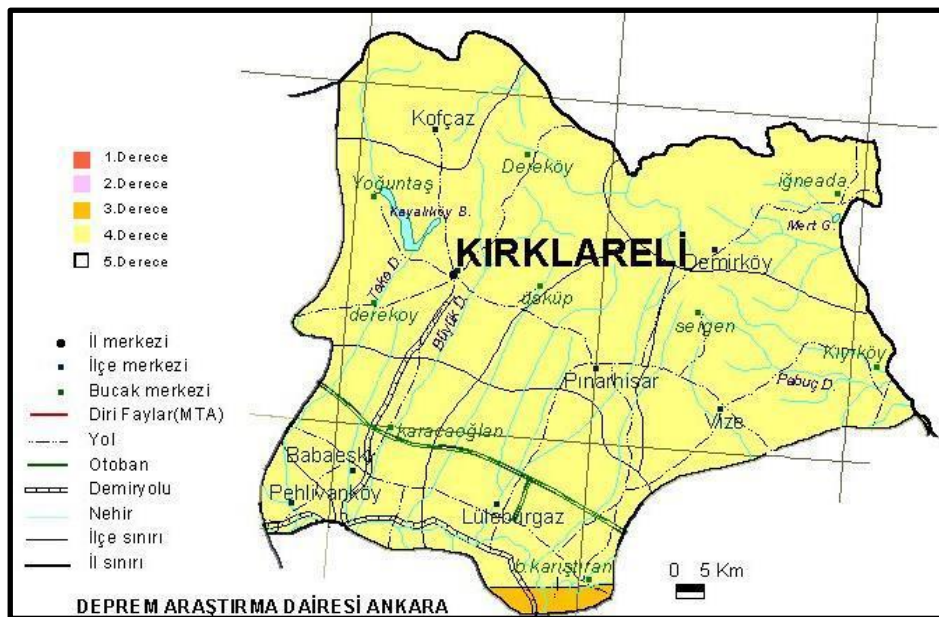
2.2.3. Afet Durumu ve Depremsellik

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.

Bilimsel bulgular 7 ve daha büyük bir depremin bu fay zone 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.

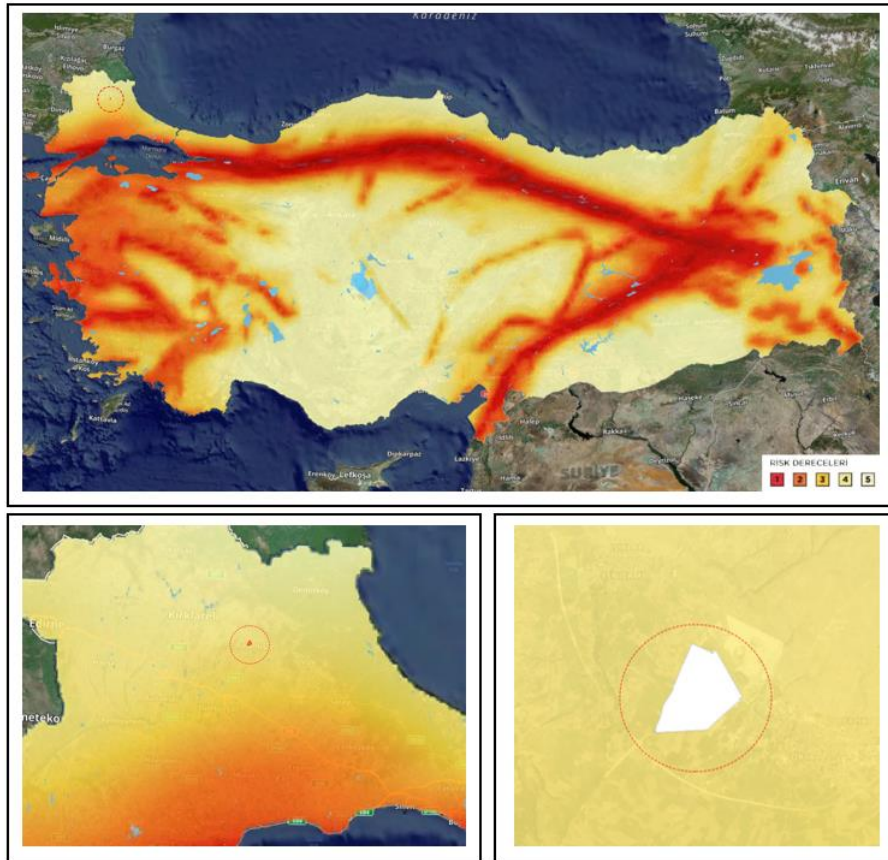


Harita 7: Kırklareli Depremsellik Durumu

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.

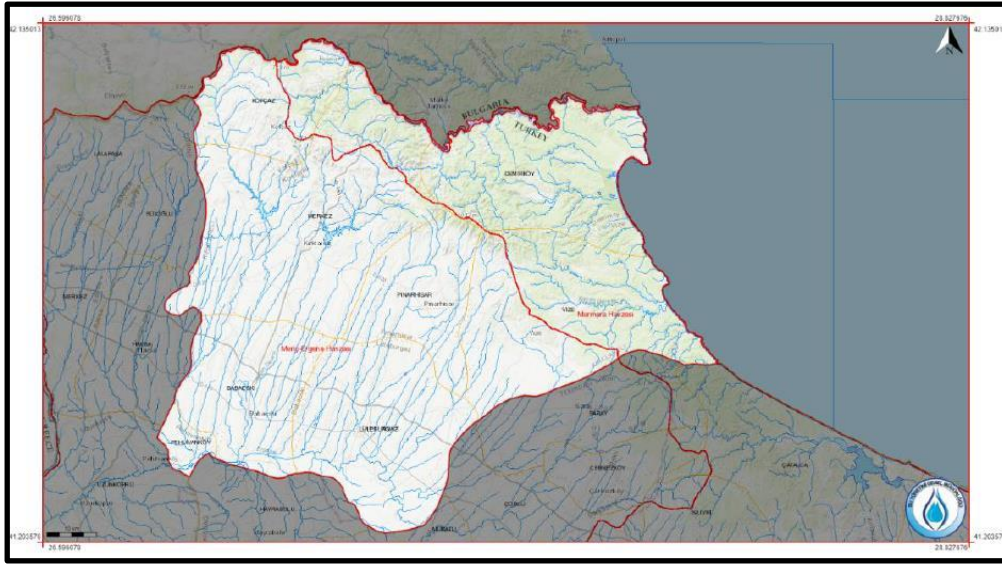
Türkiye'nin deprem haritası, ülkenin farklı bölgelerinde meydana gelebilecek deprem risklerini belirlemek amacıyla oluşturulmuş bir harita sistemidir. Bu haritalar, jeolojik ve sismolojik verileri kullanarak, potansiyel deprem tehlikesini belirlemek için yapılan çalışmalar sonucunda oluşturulur. Buna göre planlama alanının bulunduğu bölgenin düşük tehlikeli bölgede kaldığı görülmektedir.



Harita 8:Türkiye'nin Deprem Haritası ve Planlama Alanın Konumu

2.2.4. 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 alarak 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 Sakpınar Gölü gibi az sayıdaki küçük göller dışında Kırklareli'nde önemli bir göl yoktur.



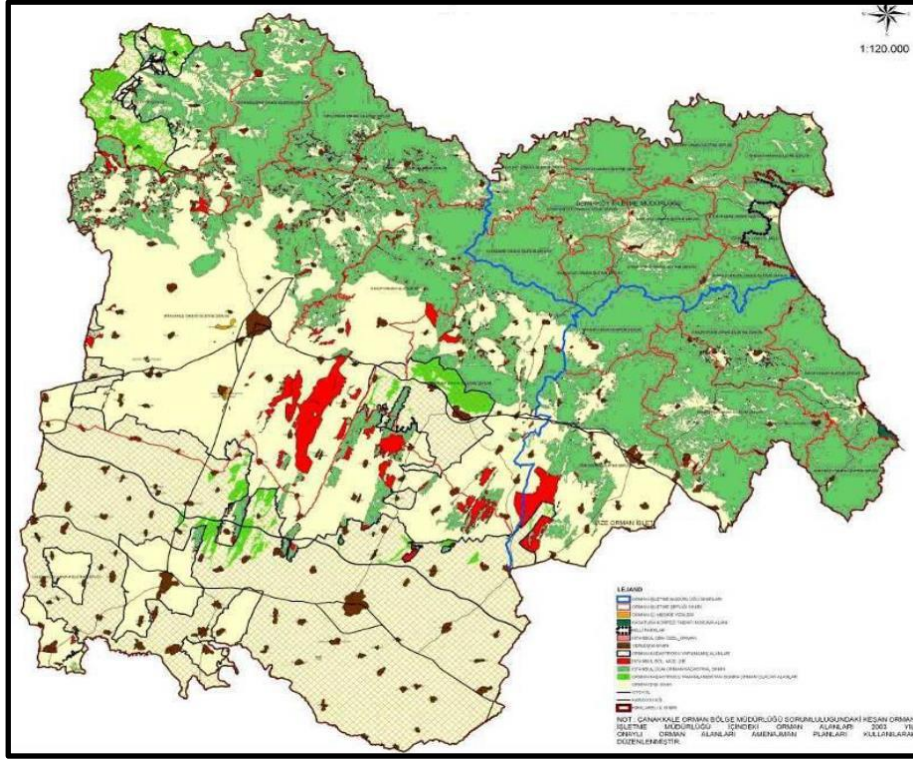
Harita 9: Kırklareli İli Akarsu Dağılımı ve Havza Sınırları

2.2.5. 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 rüzgârlara açık kuzey yamaçlarında yağış miktarı yüksektir. Dağın eteklerinden yüksekliklere 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.

2.2.6. Çevresel Değerler

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



Harita 10: 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.



Şekil 1:İğneada Longoz Ormanları ve Göller

3. SOSYO-DEMOGRAFİK YAPI

3.1. Nüfus Yapısı ve Büyüme

Kırklareli'nin nüfusu 2024 yılı itibarıyla 379.031 kişidir. Bu nüfusun 192.109'u erkek (%50,68) ve 186.922'si kadın (%49,32) bireylerden oluşmaktadır. Geçmiş yıllardaki nüfus verileri ise şu şekildedir:

- 2023 yılı nüfusu : 377.156 kişi
- 2022 yılı nüfusu: 369.347 kişi
- 2017 yılı nüfusu: 356.050 kişi
- 2012 yılı nüfusu: 341.218 kişi

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

Tablo 1:İlçelere Göre Kırklareli Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Lüleburgaz	156.648	78.529	78.119	% 41,33
2024	Merkez	114.8	58.319	56.481	% 30,29
2024	Babaeski	46.656	23.485	23.171	% 12,31
2024	Vize	29.024	15.007	14.017	% 7,66
2024	Pınarhisar	17.499	9.089	8.41	% 4,62
2024	Demirköy	8.97	4.822	4.148	% 2,37
2024	Pehlivan köy	3.278	1.701	1.577	% 0,86
2024	Kofçaz	2.156	1.157	999	% 0,57

Kırklareli'nde ikamet eden nüfus, bir önceki yıla göre 1.875 kişi artmıştır. Kırklareli'nin yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında %0,5 olarak kaydedilmiş ve bu oran ile 81 il arasında nüfus artış hızı bakımından 34. sırada yer almıştır.

Tablo 2:Kırklareli Nüfus Artış Hızı

Yıl	Kırklareli Nüfusu	Artış Hızı
2016	351.684	1.36%
2017	356.05	1.24%
2018	360.86	1.35%
2019	361.836	0.27%
2020	361.737	-0.03%
2021	366.363	1.28%
2022	369.347	0.81%
2023	377.156	2.11%
2024	379.031	0.50%

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.

4. EKONOMİK YAPI

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.

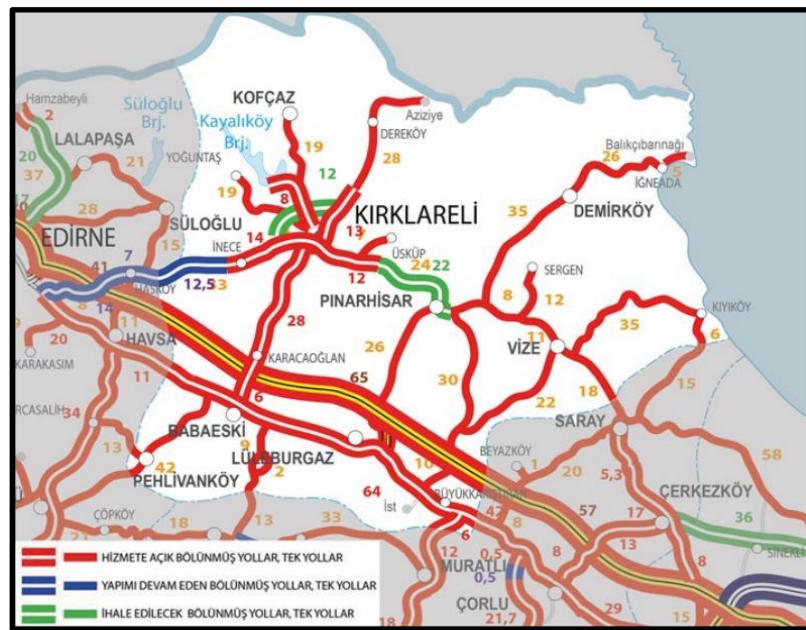
5. ULAŞIM VE ERİŞİLEBİLİRLİK

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.

5.1. 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 güzergâh, doğal güzellikleri ile dikkat çekmektedir.



Harita 11:Kırklareli Karayolu Ulaşım Ağı

5.2. 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 güzergâh olarak öne çıkar.

5.3. 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.

5.4. 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.

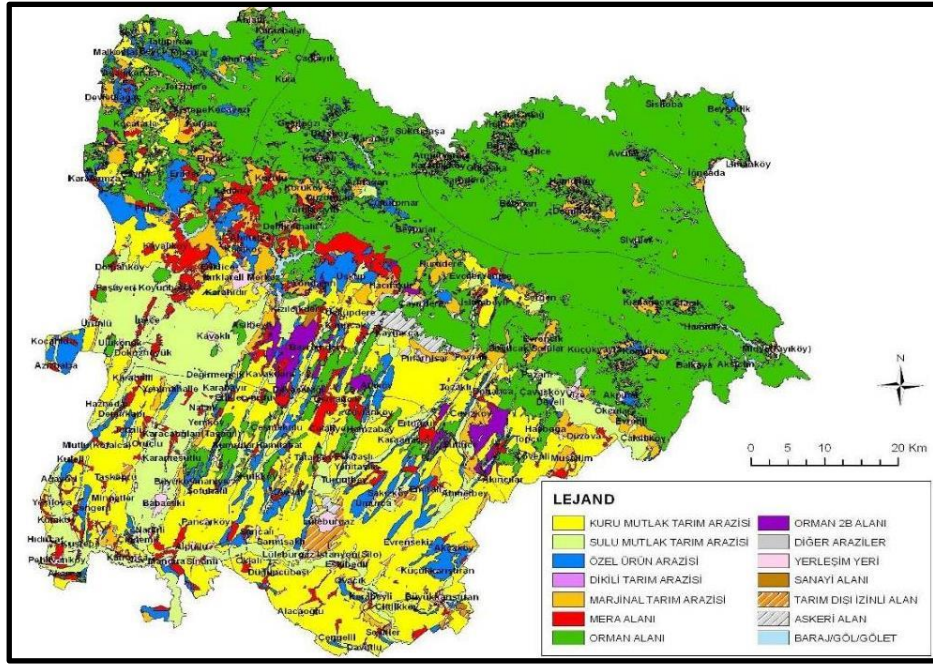
Sonuç olarak; Kırklareli'nin ulaşım ağı, ilin hem ekonomik hem de sosyal gelişimini destekleyecek şekilde yapılandırılmıştır. Karayolu ve demiryolu ağları, Kırklareli'ni Türkiye'nin diğer bölgelerine ve Avrupa'ya bağlayan önemli arterlerdir. Yerel ulaşım ağları ise vatandaşların günlük yaşamlarını kolaylaştıracak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

6. ARAZİ KULLANIMI

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.



Harita 12:Kırklareli Arazi Kullanımı

7. PLANLAMA ALANININ GENEL KARAKTERİ

Planlama alanını kapsayan yaklaşık 199 hektar alan Pınarhisar İlçesi Dere Mahallesi sınırları içinde konumlanmıştır. Planlama alanını ve çevresi dikkate alınarak bulunduğu mahallelerin coğrafi, idari, sosyo demografik yapısı, ekonomik ve ulaşım yapısı bu bölümde değerlendirilmiştir.

7.1. Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma

Planlama alanı, Türkiye'nin Trakya Bölgesi'nde yer alan Kırklareli İl'inin Pınarhisar İlçesi Dere Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kırklareli şehir merkezinin güneydoğusunda konumlanmış olan planlama alanı şehrin idari yapısında önemli bir yer tutar.

Planlama alanı, Pınarhisar İlçesine bağlı olup, şehir planlaması ve yerel yönetim politikaları doğrultusunda gelişim göstermektedir. Planlama alanı Pınarhisar İlçe merkezine yaklaşık 1.5 km uzaklıktadır.



Harita 13: Planlama Sahasının İlçe Merkezine Göre Bulunduğu Konum

7.2. Sosyo-Demografik Yapı

Kırklareli nüfusu 2024 yılına göre 379.031'dir. Bu nüfus, 192.109 erkek ve 186.922 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: 50,68 erkek, 49,32 kadındır.

Tablo 3: Kırklareli İli Yıllara Göre Nüfusu

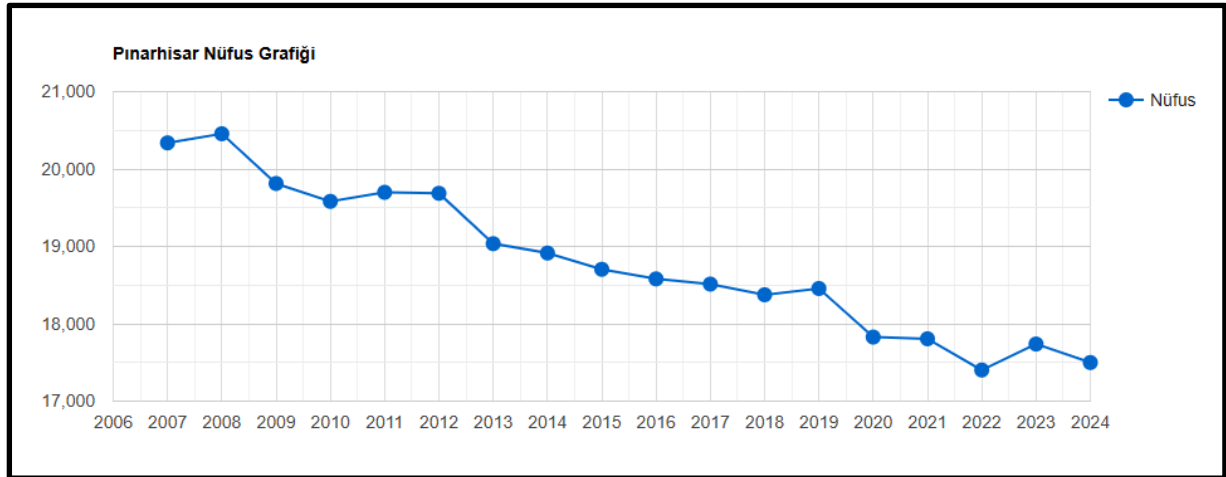
Yıl	Kırklareli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	379.031	192.109	186.922
2023	377.156	190.769	186.387
2022	369.347	187.041	182.306
2021	366.363	186.444	179.919
2020	361.737	184.25	177.487
2019	361.836	185.07	176.766
2018	360.86	185.181	175.679

Planlama alanının bulunduğu Pınarhisar İlçesinin nüfusu 2024 yılı itibarıyla 17.499 olarak açıklanmıştır. Bu nüfusun 9.089'u erkek, 8.410'u kadın bireylerden oluşmaktadır. Planlama alanı yıllara göre nüfus değişimi incelendiğinde bölgenin nüfus kaybetmekte olan bir yerleşim olduğu göze çarpmaktadır.

Tablo 4:Pınarhisar İlçesi Yıllara Göre Nüfusu

Yıl	Pınarhisar Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	17.499	9.089	8.41
2023	17.738	9.252	8.486
2022	17.402	9.087	8.315
2021	17.806	9.442	8.364
2020	17.828	9.255	8.573
2019	18.456	9.933	8.523
2018	18.375	9.745	8.63
2017	18.513	9.872	8.641

Tablo 5:Pınarhisar İlçesi Nüfus Grafiği

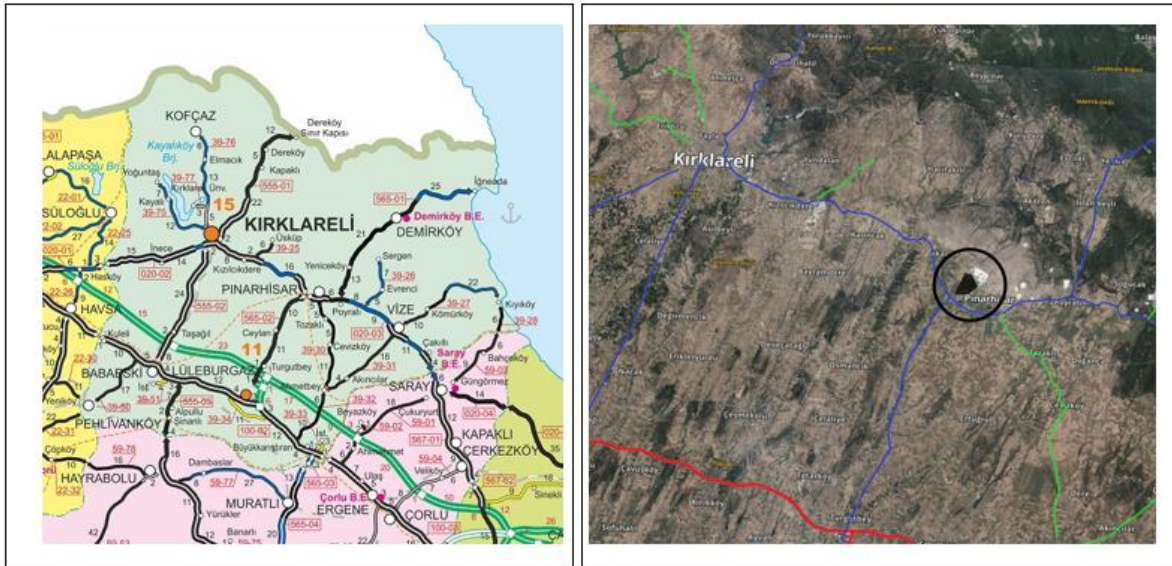


7.3. Ekonomik Yapı

Pınarhisar ekonomisi tarıma dayalıdır. Büyük ve küçük baş hayvancılığın yanısıra buğday, ayçiçeği, silajlık mısır, badem, ceviz ve kiraz yetiştiriciliği yapılmaktadır. Son dönemde seracılık ve bal üreticiliği alt sektörlerinde tarımsal faaliyet gösteren girişimciler ortaya çıkmıştır. İlçe sınırları içinde bulunan çimento fabrikası uzun yıllar ilçe sakinlerinin birçoğunun istihdam edildiği bir çalışma yeri olmuştur.

7.4. Ulaşım ve Erişilebilirlik

Pınarhisar ilçesi, Kırklareli il merkezine yaklaşık 80 kilometre mesafede bulunur. İlçeye ulaşım, kara yolu ile oldukça kolaydır. Kırklareli şehir merkezinden, özel araçla veya otobüsle Pınarhisar'a ulaşmak mümkündür. Ayrıca, Kırklareli il sınırındaki otobüs terminalinden Pınarhisar'a düzenli seferler yapan otobüsler bulunmaktadır. İstanbul ve diğer büyük şehirlerden, Pınarhisar'a direkt ulaşım sağlayan otobüs firmaları da mevcuttur. Pınarhisar'a ulaşımında en yaygın kullanılan güzergahlar, TEM otoyolu ve D100 karayoludur. Ayrıca Edirne-Adapazarı arasında bölümlenmiş olan D020 karayolu ile Pınarhisar ilçesine ulaşım sağlanmaktadır. Bu yollar, ulaşımı hızlı ve konforlu hale getirir. İlçe etrafında bulunan çimento fabrikaları ve benzeri işletmelerin ürünlerini taşıyan kamyonların oluşturduğu trafik yolların kamyon trafiğine uygun olmaması nedeni ile de ulaşım altyapısını ve ulaşımı olumsuz etkilemekte ve trafikte güvenlik sorunu yaratmaktadır. Bunların yanısıra yine ilçe sınırları içinde bulunan askeri atış alanının ulaşımı olumsuz etkilemektedir.



Harita 14: Planlama Alanına Ait Ulaşım Haritası

7.5. Kentsel Gelişim ve Makroform

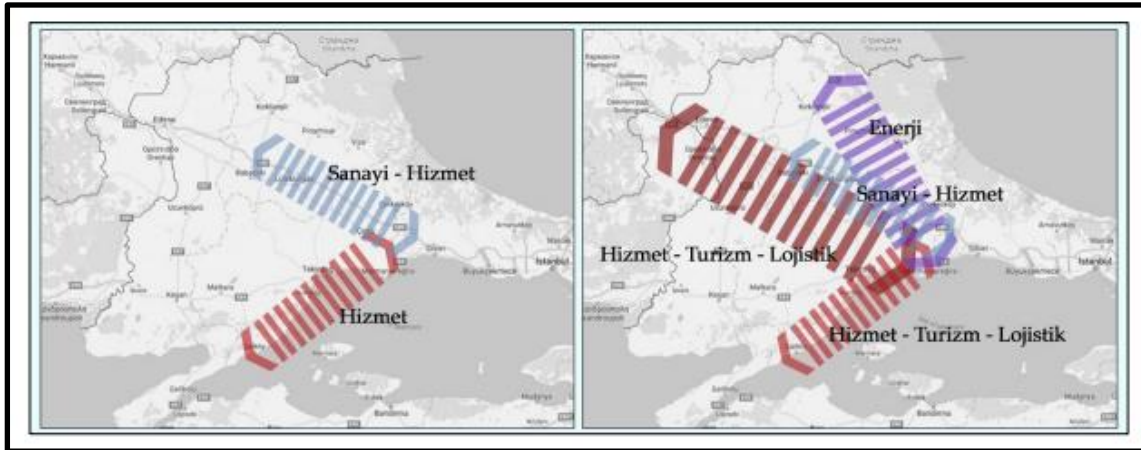
Kentsel gelişim ve makroform, şehirlerin nasıl büyüdüğünü, değiştiğini ve evrildiğini anlamak için kritik öneme sahiptir. Bu bağlamda, planlama alanı bölgesi özeline baktığımızda; kentsel gelişimin temel unsurları olan nüfus artışı, göç, ekonomik faktörler, altyapı ve ulaşım durumu, sosyal ve kültürel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

Yol üzerinde olmak ya da bir ana yola yakın olmak şehirler için önemli bir gelişme kaynağı olabilmektedir. Pınarhisar İstanbul-Edirne-Avrupa yoluna yakın olması gelişim için bir potansiyel taşımaktadır. Ayrıca Kırklareli OSB Pınarhisar ilçe sınırları içinde bulunmaktadır. OSB'nin gelişimi

ilçede iş ve gelir elde etme imkanlarını arttıracaktır. Ancak bununla birlikte genel olarak tarımsal üretimin egemen olduğu Pınarhisar ilçesinde ise nüfusun azalış eğiliminde olduğu anlaşılmaktadır.

Trakya’da çok çeşitli doğal ve yapılaşmış çevrenin olduğu söylemek mümkündür. Ergene Havzası ve Sanayi Bölgesi özellikle tarım-hayvancılık, sanayi gibi ekonomik yapıdaki önemi ile; Meriç Koridoru, Karadeniz Istanca Bölgesi doğal yer üstü kaynakların zenginliği ile, Marmara Denizi Kıyı Bölgesi liman ve karayolu bağlantıları ele alındığında hizmet-lojistik işlevleri ile ön plana çıkmaktadır. Bölgede var olan günümüze kadar ulaşım ve tarım potansiyelinin ekonomik gelişimde temel alan bu yapıda dönemler boyu bölgenin stratejik değerini korumasına ve çekiciliğini giderek arttırmasına neden olmuştur.

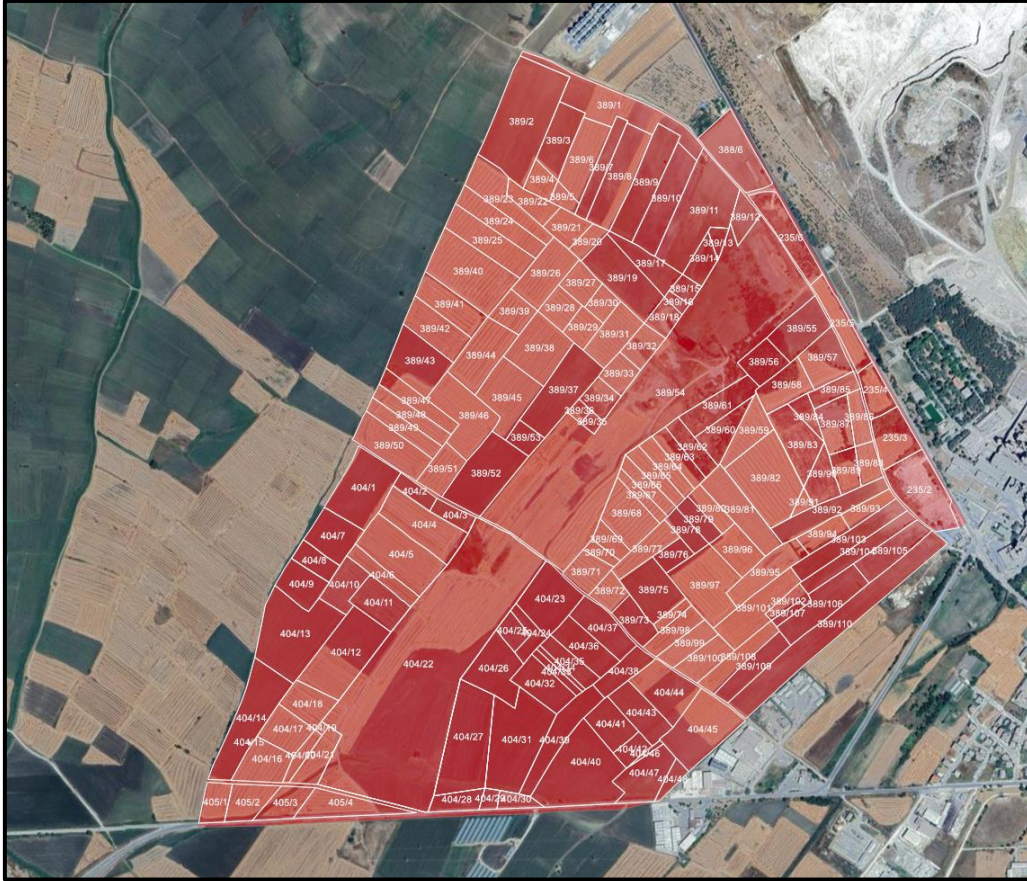
Tekirdağ ve Kırklareli’nin bir enerji, sanayi ve lojistik koridoru, Tekirdağ ve Edirne’nin bir hizmet koridoru olarak tanımlanmaya başladığı görülmektedir. Özellikle Pınarhisar ilçesi ve çevresindeki projelerle birlikte mevcut kullanımlar incelendiğinde ; D020 yol hattında görülen mevcut proje sanayi yatırımları, Kırıkköy, Havsa ve İğneada mevkielelerinde projelene lojistik yatırımları ile birlikte Pınarhisar ilçesinin de bu koridordan etkileneceğini söylemek mümkündür.



Harita 15:1980 sonrası (solda) ve 2000 sonrası (sağda) Trakya’da oluşan sektörel koridorlar

8. ARAZİ YAPISI VE TOPOGRAFYA

Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, parsellerden oluşmaktadır. Bahse konu alan ve çevresinde analiz çalışmaları yapılarak arazi kullanım, eğim, yükselti ve bakı durumları belirlenmiştir.



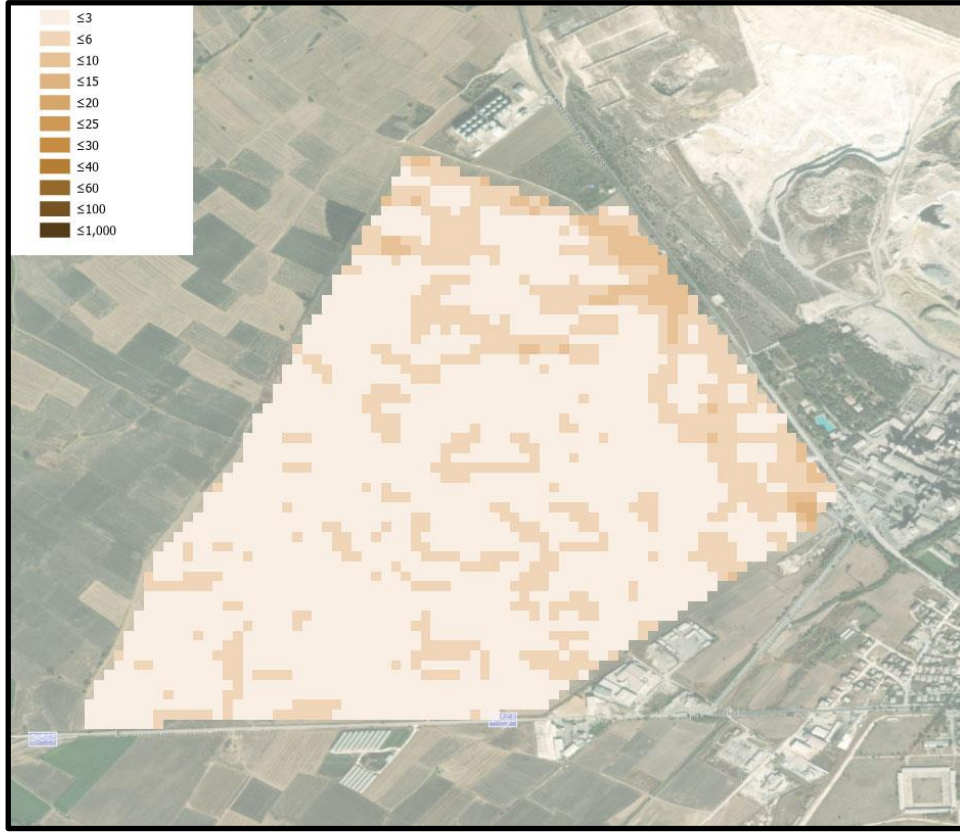
Harita 16: Planlama Alanı Kadastral Durum

8.1. Arazi Kullanım ve Analiz Durumu

Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi çalışmalarının neticesinde, alanda yapılaşma olmadığı görülmektedir. Planlama alanına güneyden D565 yolu kuzeyden Pınarhisar-Kırklareli yolu kullanılarak erişilmektedir. Çalışma alanında yapılan analizlerde alanın tarla vasfında olduğu görülmektedir.

8.2. Eğim Analiz Durumu

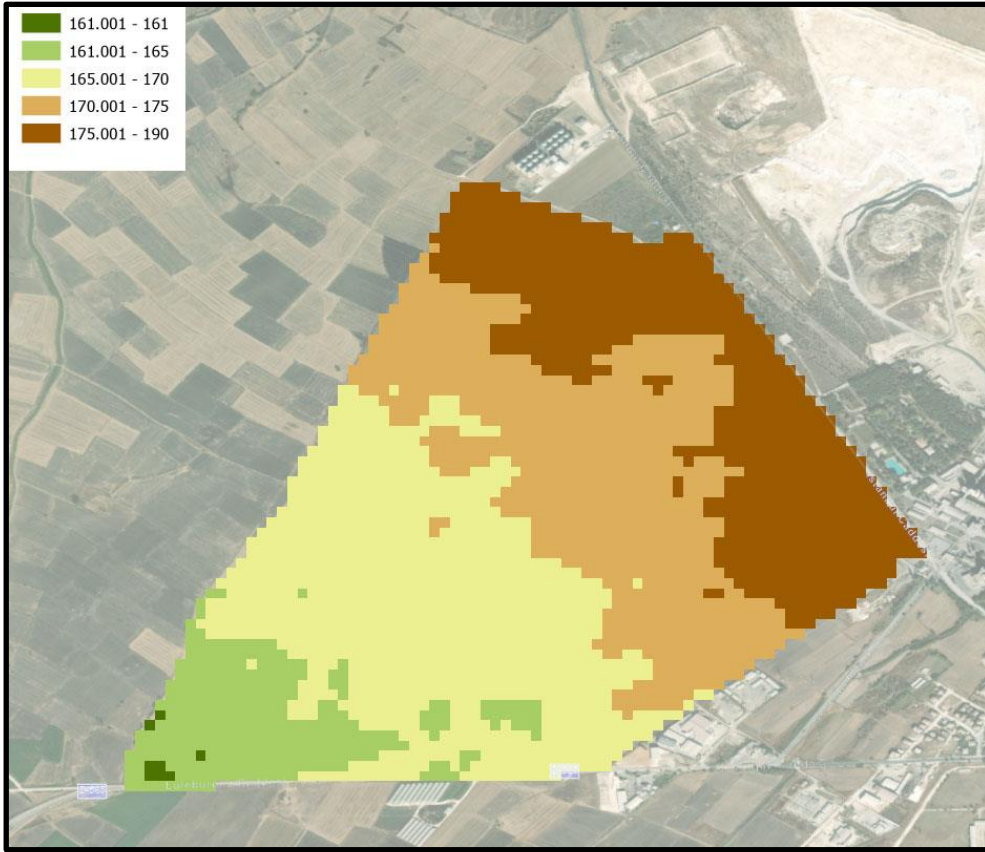
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, eğim analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanında eğim %0-6 arasında olduğu ve genel anlamda eğimli bir arazi içinde konumlanmadığını görmekteyiz.



Harita 17: Planlama Alanına Ait Eğim Analiz Haritası

8.3. Yükselti Analiz Durumu

Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmalarının neticesinde, yükselti analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanı yükseltisinin 161 ile 190 metre arasında değiştiği görülmektedir.



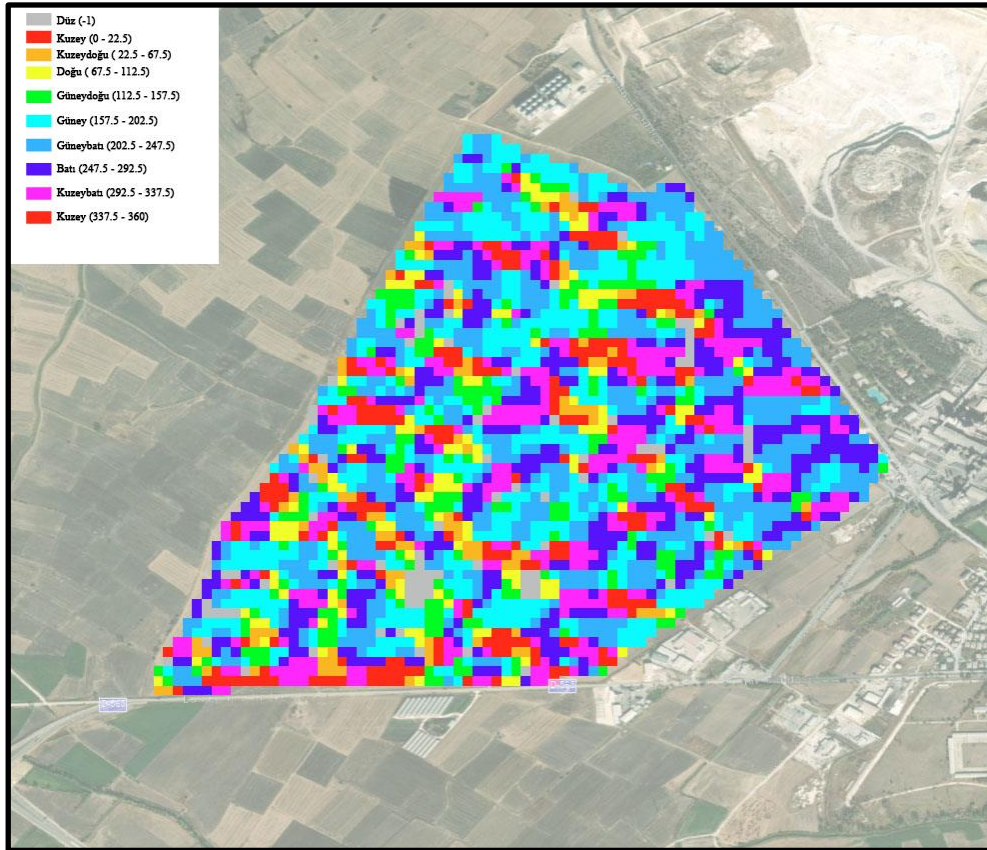
Harita 18: Planlama Alanına Ait Yükselti Analiz Haritası



Harita 19: Planlama Alanına Ait İzohips Analiz Haritası

8.4. Bakı Analiz Durumu

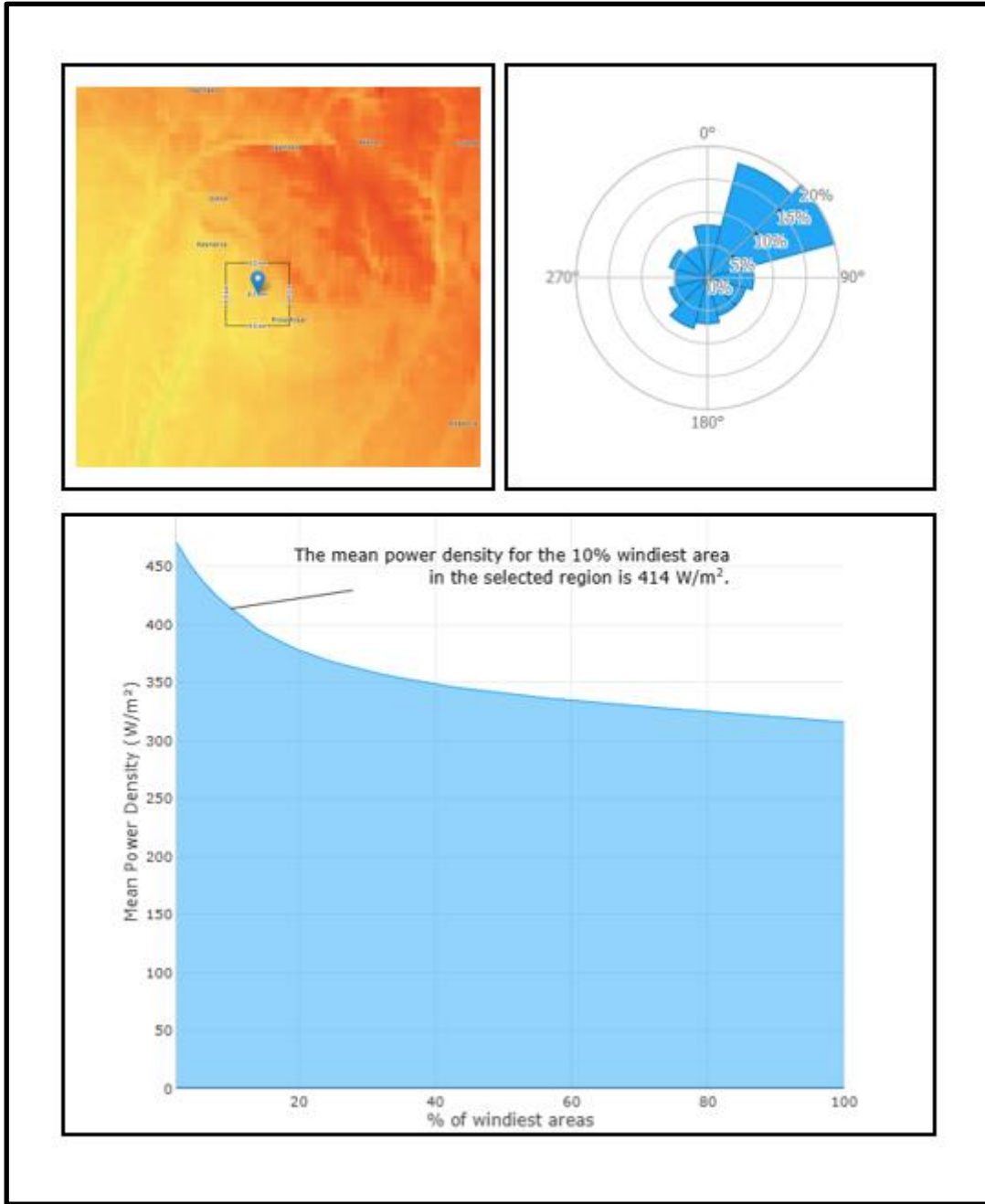
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan arazi ve teknik çalışmaların neticesinde, bakı analiz paftası hazırlanmıştır. Bakı analizi, binaların konumlandırılması, enerji verimliliği ve sürdürülebilir kentsel gelişim için büyük önem taşımaktadır. Planlama alanının bakı haritasına baktığımızda, hemen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



Harita 20: Planlama Alanına Ait Bakı Analiz Haritası

8.5. Rüzgâr Hızı ve Yönü Analiz Durumu

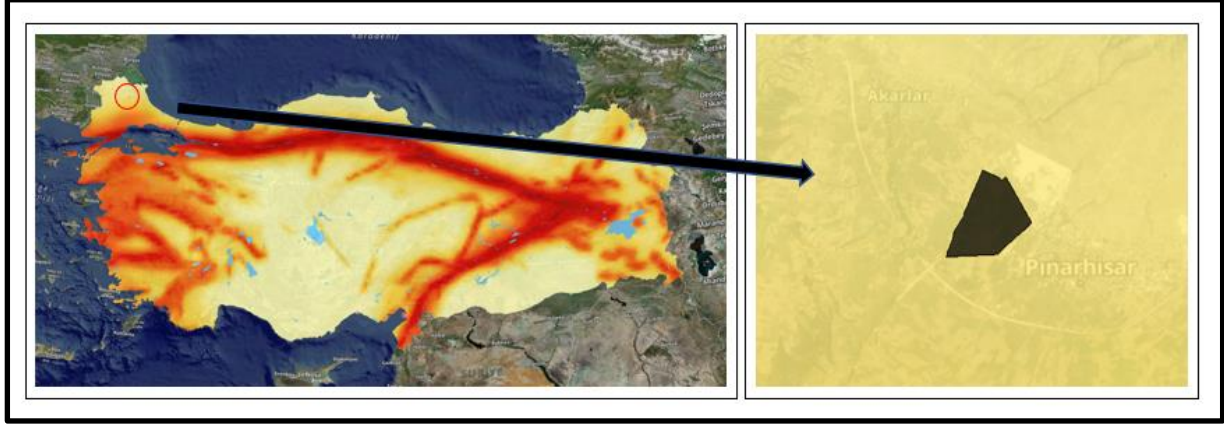
Bahse konu planlama alanı kapsamında yapılan literatür araştırmalar ve teknik çalışmalarının neticesinde, rüzgâr hızı ve yönüne yönelik analiz paftası hazırlanmıştır. Planlama alanı noktasal olarak 3 km bir kare alanı içerisinde “*global wind atlas*” haritasında yapılan incelemeler neticesinde 100 metre yükseklikte rüzgâr yönünün kuzeydoğu yönünde yaklaşık 414 w/m2 güç yoğunluğuna sahip olduğu ortaya çıkmıştır.



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

8.6. Afetsellik ve 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.



Harita 22:Türkiye Deprem Haritası Planlama Alanını Gösteren Harita

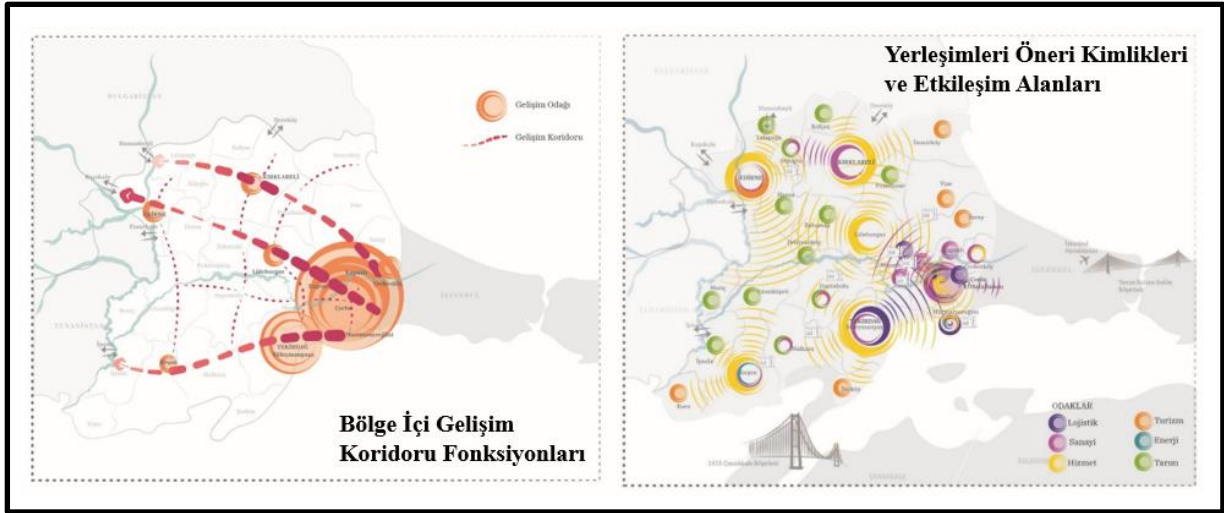
9. ÜST ÖLÇEKLİ VE MEVCUT PLANLARIN İRDELENMESİ

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.

9.1. BÖLGE PLANI

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; planlama alanının içerisinde yer aldığı Pınarhisar ilçesini kapsayan bölge (Saray-Vize-Pınarhisar-Kırklareli hattı), TR22 Bölgesi'nin gelecekteki muhtemel gelişim hattı olarak tanımlanmış ve planlama alanının içerisinde bulunduğu bölge “Tarım & Hizmet” fonksiyonlarıyla karakterize edilmiştir.

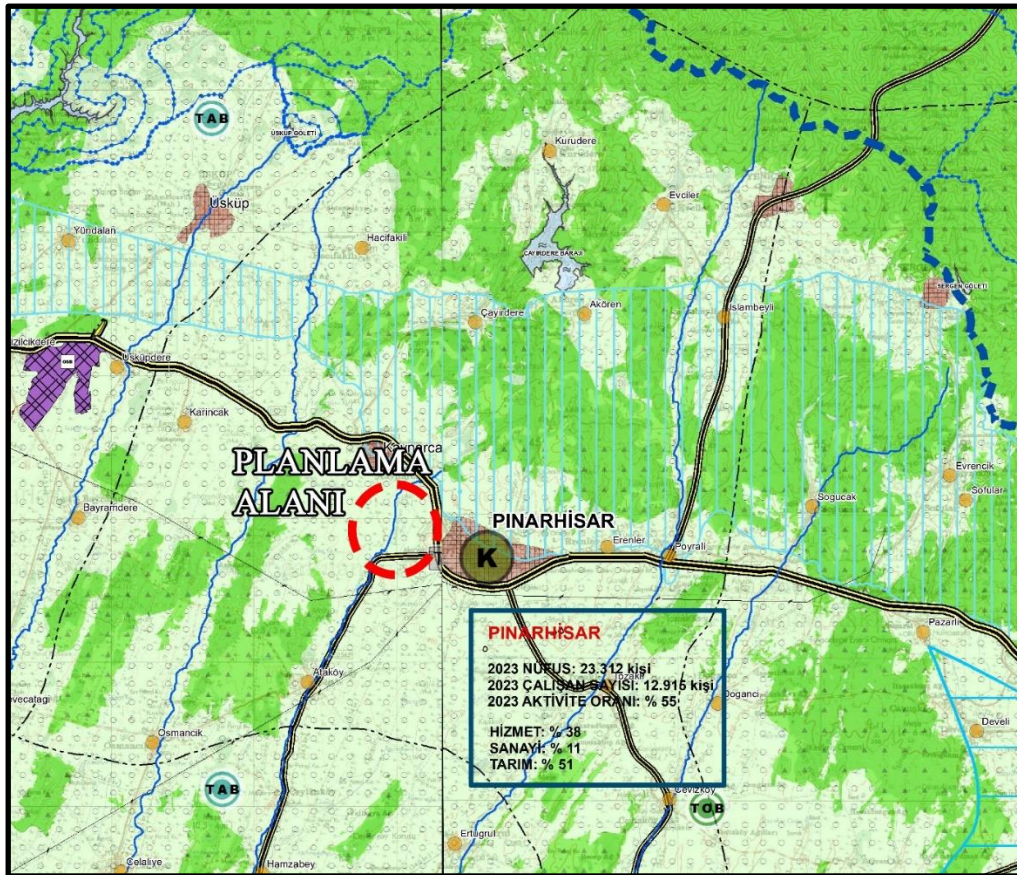


Harita 23: 2024-2028 Bölge Planı Mekansal Gelişme Şemaları

9.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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.

Yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı hâkim fonksiyon olarak "Tarım Arazisi" lejantında kalmaktadır.



Harita 24: Meri 1/100.000 Çevre Düzeni Planı

10. PLAN ÇALIŞMASI

10.1. GENEL YAKLAŞIM

Plan, sürdürülebilir kalkınma ilkelerine uygun olarak çevresel, ekonomik ve sosyal dengelerin korunmasını hedeflemektedir. Planlama sürecinde, ilgili yasa ve yönetmeliklere tam uyum sağlanarak hukuki geçerlilik ve uygulanabilirlik gözetilmiştir. Bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artıracak hem bölge ekonomisine katkı sağlayacak hem de yatırım ve istihdam olanakları yaratacaktır. Ayrıca, lojistik ve kentsel çalışma 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:** Planlama alanı sanayi, tarım ve lojistik sektörlerinin kesişim noktasında yer almakta olup bu doğrultuda plan çalışması amaçlanmaktadır.
- **Yasal Uyum:** Planlama sürecinde, ilgili yasa ve yönetmeliklere tam uyum sağlanarak hukuki geçerlilik ve uygulanabilirlik gözetilmiştir.
- **Ekonomik Gelişim:** Lojistik ve Kentsel Servis Alanları ile bölgenin ekonomik faaliyetlerinin desteklenmesi ve istihdam imkanlarının artırılması hedeflenmiştir.

Bu ilkeler bağlamında Çevre Düzeni Planı çalışmasının gerekçeleri belirlenmiştir. Buna göre;

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.

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

10.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kırklareli ili, Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğusunda yer alan ve stratejik açıdan önemli bir konumda bulunan bir ildir. Pınarhisar ilçesi, sanayi, tarım ve lojistik sektörlerinin kesişim noktasında yer almakta olup, bölgesel kalkınmaya büyük katkılar sağlayacak önemli bir potansiyele sahiptir.

Pınarhisar, karayolu ve demiryolu bağlantılarıyla Marmara ve Trakya Bölgesi'ni Türkiye'nin iç bölgelerine bağlayan önemli ulaşım güzergahlarına sahip bir konumda yer almaktadır. Bu avantaj, bölgeyi lojistik faaliyetler için oldukça cazip hale getirmekte hem yerel hem de ulusal ölçekte ekonomik ve ticari potansiyeli artırmaktadır. Ayrıca, Pınarhisar'ın coğrafi konumu, tarım, sanayi ve ticaretin lojistik altyapıyla entegrasyonunu kolaylaştırmakta, bölgesel gelişim için önemli fırsatlar sunmaktadır.

Bu çevre düzeni planı ile Pınarhisar ilçesindeki potansiyellerin daha verimli ve sürdürülebilir bir şekilde kullanılması amaçlanmaktadır. Planlama çalışması, Pınarhisar'ın lojistik altyapısını güçlendirerek, bölgenin ekonomik büyümesine ve ticaret hacminin artmasına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, lojistik bölgesi için ayrılacak alanların çevresel etkilerinin en aza indirilmesi, doğal kaynakların korunması ve çevre dostu çözümler ile sürdürülebilir bir yapı oluşturulması ön planda tutulacaktır.

Pınarhisar'da kurulacak lojistik bölge, bölgeye entegre edilecek sanayi alanları, depo alanları ve taşıma hatları ile bölgesel kalkınmanın desteklenmesi sağlanacaktır. Altyapı projeleri, bölgenin ulaşım ağını güçlendirecek şekilde tasarlanacak ve lojistik süreçlerin verimliliğini artıracaktır. Bununla birlikte, bölgenin doğal güzellikleri ve tarımsal faaliyetleri göz önünde bulundurularak, çevreye duyarlı ve estetik açıdan uyumlu bir planlama yapılacaktır.

Pınarhisar'ın, gelişen lojistik sektöründeki rolü ile hem yerel halk için yeni iş imkanları yaratılması hem de bölgenin ekonomik yapısının güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Bu bağlamda, Pınarhisar'ın ekonomik büyüme ve sosyal kalkınma için sunduğu fırsatlar, çevre düzeni planı sayesinde daha verimli ve sürdürülebilir bir şekilde değerlendirilecektir.

10.3. NÜFUS TAHMİNLERİ

Çevre düzeni planı değişikliği “Kentsel Servis Alanı”, “Lojistik Bölge” ve “Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi” amaçlı olduğundan planlama alanı için herhangi nüfus kararı getirilmemiştir.



10.4. ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI

10.4.1. GENEL PLANLAMA KARARLARI

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve imar planları, bölgedeki ekonomik, sosyal ve çevresel dinamikleri dikkate alarak, lojistik ve kentsel hizmet alanlarında sürdürülebilir bir gelişim hedeflemektedir. Özellikle bölgenin jeostratejik konumu, kara yolu ulaşımı ve lojistik altyapı ağlarının güçlendirilmesi, bölgenin ekonomik büyümesine katkı sağlamak amacıyla öncelikli faktörler olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda, Pınarhisar ilçesinin yerleşik alanlarında, mevcut altyapı eksiklikleri, ulaşım hatlarının verimliliği, çevresel faktörler ve lojistik hizmetlerin gereklilikleri göz önünde bulundurularak planlama süreci gerçekleştirilmiştir.

Planın temel amacı, kaliteli bir yaşam ve iş ortamı sunan, sürdürülebilir, ekolojik dengeyi gözetten bir kentsel servis alanı ve lojistik bölge oluşturulmasıdır. Bu bölgede, lojistik hizmetler, ticaret ve endüstri alanları ile sosyal donatılar arasında güçlü bir entegrasyon sağlanarak, yerel ekonominin canlanması, iş gücü verimliliği ve bölgesel kalkınma hedeflenmiştir. Aynı zamanda, yaşam kalitesini artıran sosyal altyapılar ve yeşil alanlar, doğal çevre ile uyumlu bir şekilde tasarlanarak, sağlıklı ve verimli yaşam alanları oluşturulması amaçlanmıştır. Ayrıca, lojistik ve ticaret alanlarının çevresel sürdürülebilirlik ilkelerine uygun olarak, enerji verimliliği yüksek binalar, su tasarrufu sağlayan sistemler ve atık yönetimi gibi uygulamalarla çevre dostu bir yapılar topluluğu inşa edilecektir.

Bölgenin ulaşım altyapısının güçlendirilmesi, kara yolu, demir yolu ve hava yolu ile entegrasyonunun sağlanması, lojistik sektörünün gereksinimlerini karşılayacak şekilde, büyük ölçekli taşıma kapasitesine sahip lojistik merkezlerinin oluşturulması planlanmıştır. Ayrıca, kentsel alanlarda, ticaret ve hizmet sektörleriyle entegrasyon sağlanarak, yerel ekonominin dinamik bir yapıya kavuşturulması hedeflenmiştir. Sosyal donatılar ve yaşam alanlarıyla birlikte, bu bölge; iş, ticaret, ulaşım ve yaşam alanları arasında yüksek derecede bir uyum sağlayacak şekilde tasarlanmıştır.

Pınarhisar ilçesinde oluşturulacak bu kentsel servis alanı ve lojistik bölge, bölgenin ekonomik ve sosyal kalkınmasına katkı sağlarken, doğal çevrenin korunması ve sürdürülebilir gelişim hedeflerine de hizmet edecektir. Planlama sürecinde, kültürel yapıya saygılı, bölgeye özgü nitelikler barındıran ve gelecek nesillere uygun bir yaşam alanı sunulması amaçlanmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin (MPYY) ‘‘ Mekânsal kullanım tanımları ve esasları’’ başlığı altında 5.Maddede ;

‘‘g) *Lojistik bölge: Kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait*

kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.” tanımı yer almaktadır.

10.5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliğine konu alana yönelik alınan kurum görüşleri kapsamında;

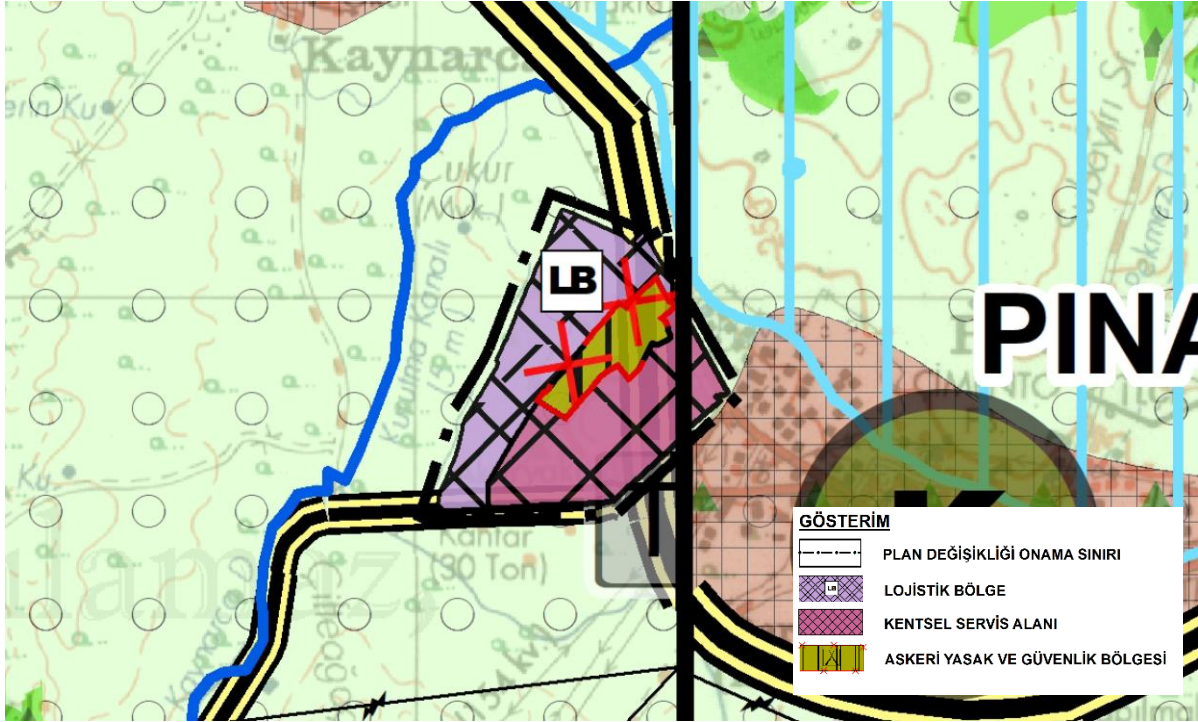
- Kırklareli Valiliğinin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 17.23.2025 tarihli ve 18033658 sayılı yazısında, “Pınarhisar İlçesi Dere Mahallesi imar planı için görüş istenen 199,6 hektarlık alan ile ilgili olarak Tarım Reformu Genel Müdürlüğü’nün 08.03.2024 tarihli ve 13522778 sayılı yazısı kapsamında Pınarhisar Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yapılacak sahanın arazi kullanım talebi için Bakanlık iznini içeren 06.03.2024 tarihli ve 13293707 sayılı Bakanlık Makamı Olur’u ile söz konusu alanla ilgili mevzuat kapsamında görüş ve izin alındığı, verilen bu iznin Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesinin 8. fıkrası gereği planlayıcı kuruluşa 13.03.2024 tarihli 13585698 sayılı yazı ile bildirildiği ve bu tarihten itibaren 2 yıl süre ile geçerli olduğu, planların onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği” hususu ve

- Milli Savunma Bakanlığının (Lojistik Genel Müdürlüğü) 4414197 sayılı yazısında, “... Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen yaklaşık 199,6 hektar alan içerisinde toplam 49.355,96 m² büyüklüğünde Bakanlığımıza tahsisli 389 ada 16, 18, 33, 34, 35, 60, 61, 62 ve 63 parsel numaralı taşınmazlar ile askeri güvenlik bölgesi bulunduğu tespit edilmiştir. Bu itibarla; a) Toplamda 49.355,96 m² büyüklüğündeki Bakanlığımıza tahsisli taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanununun 11’inci maddesinde yer alan istisna kapsamında herhangi bir terke konu edilmeden, taşınmazların bulunduğu bölgede tek ada tek parselde toplanacak şekilde Askeri Alan olarak planlanması, b) Söz konusu işlemin mümkün olmaması halinde ise Bakanlığımıza tahsisli taşınmazların tamamının Askeri Alan fonksiyonuna ayrılması, c) Ayrıca askeri güvenlik bölgesi sınırının çizgisel olarak Askeri Güvenlik Bölgesi Sınırı olarak planlara işaretlenmesi, plan hükümlerine Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgelerinde 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir plan notunun eklenmesi ve sonucundan Bakanlığımıza bilgi verilmesi” hususu ifade edilmiştir.

Ayrıca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne 24.12.2021 tarihinde onaylanan “Pınarhisar (Kırklareli) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda, planlama alanının tamamı “**Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**” olarak belirlenmiştir.

Kurum görüşleri dikkate alınarak 1/100.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği kapsamında; Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Dere Mahallesi’nde bulunan, 6306 sayılı Kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı”

olarak ilan edilmiş olup yaklaşık 199 hektar büyüklüğündeki alan, “*Kentsel Servis Alanı*”, “*Lojistik Bölge*” ve “*Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi*” olarak düzenlenmiştir.



Harita 25: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP Değişikliği (E-18 ve E-19 nolu Plan Paftaları)