

Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı

TÜRKİYE KENTSEL MORFOLOJİ SEMPOZYUMU

Temel yaklaşımlar ve teknikler

22-23 Ekim 2015, Mersin

BİLDİRİLER KİTABI



Türkiye Kentsel Morfoloji Sempozyumu

Temel Yaklaşımlar ve teknikler

Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı, 2015, Mersin

Yayına hazırlayan: Yener Baş, Sinan Burat

Kapak tasarımı: Olgü Çalışkan, Mehmet Topçu

Mersin Üniversitesi Yayınları no:

Akdeniz Kent Araştırmaları Merkezi Yayınları no: 5

ISBN:

Türkiye Kentsel Morfoloji Ağı

Türkiye Kentsel Morfoloji Sempozyumu

Temel yaklaşımlar ve teknikler

22-23 Ekim 2015
Mersin, Türkiye

Mersin Üniversitesi
Prof. Dr. Uğur Oral Kültür Merkezi

kentselmorfolojisemineri.wordpress.com
isufturkey.wordpress.com
akkent.mersin.edu.tr



Bilim Kurulu

Ali Cengizkan	ODTÜ Mimarlık Bölümü
Aykut Karaman	MSGSU Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Ayşe Sema Kubat	İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Baykan Günay	ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Burak Beyhan	Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Burçin Yazgı Walsh	İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Cânâ Bilsel	ODTÜ Mimarlık Bölümü
Çağla Caner Yüksel	Başkent Üniversitesi, Mimarlık Bölümü
Ebru Firidin	MSGSU Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Elif Mihçioğlu Bilgi	İstanbul Kültür Üniversitesi Mimarlık Bölümü
Gülşen Özaydın	MSGSU Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Güliz Bilgin Altınöz	ODTÜ Mimarlık Bölümü
Güzin Konuk	MSGSU Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Mehmet Topçu	Selçuk Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Mert Nezih Rifaioğlu	Mustafa Kemal Üniversitesi Mimarlık Bölümü
Olgu Çalışkan	ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Sinan Burat	Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Tamer Gök	Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Tolga Ünlü	Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü ve Akdeniz Kent Araştırmaları Merkezi
Yener Baş	Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Zeynep Günay	İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Düzenleme Kurulu

Eren Kürkçüoğlu	İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Mehmet Topçu	Selçuk Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Olgu Çalışkan	ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Seda Sakar	Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Sinan Burat	Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Tolga Ünlü	Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü ve Akdeniz Kent Araştırmaları Merkezi
Tuba Akar	Mersin Üniversitesi Mimarlık Bölümü
Tülin Selvi Ünlü	Mersin Üniversitesi Akdeniz Kent Araştırmaları Merkezi
Yener Baş	Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Züleyha Sara Belge	Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

KIRKLARELİ KENT FORMU VE ARAZİ DEĞERLERİ İLİŞKİSİ

H. Meltem Gündoğdu, Yeşim Altın

Kırklareli Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Yrd. Doç.Dr.
Kırklareli Belediyesi Planlama Bölümü, Yüksek Şehir Plancısı

ÖZET

Bir kentte kontrol edilebilen plan kararları ile uygulama yapılması o kentin düzenli gelişimi ve adaletli arazi değeri dağılımını sağlayacaktır. Ancak çalışma alanı olarak seçilen Kırklareli merkez alanı kent formu gelişimine bakıldığında kent gelişiminin merkezden çevreye doğru dengeli olarak geliştiği, daha sonra bu büyümenin parçalar halinde, dağınık şekilde olduğu görülmektedir. Çok sayıda parsel bazında plan değişiklikleri yapıldığı, yapılan değişikliklerle ortaya çıkan yeni yapılanma şartlarının eski parsel durumu ile yeni kullanılacak parsel arasında değer olarak da farklılaşma yarattığı tespit edilmiştir.

Bu şekilde oluşan mekânsal ölçekteki kent formu değişimi ile arazi değerleri arasındaki ilişkinin ortaya konması önemlidir. Çalışmada parsel bazındaki tadilatlar ve sokak bazındaki arazi değerleri ile kentin biçimlenme yapısını ortaya koyan bütünleşme değerleri arasındaki ilişki “mekan dizimi analiz yöntemi” (Hillier, 1984) kullanılarak araştırılmıştır. Veriler arasında önemli ve güçlü bir ilişki olduğu görülmüştür.

Çalışma Kırklareli kenti için arazi değerleri ve kentin mekansal formuna ilişkin bir çalışmanın bulunmaması ve Kırklareli kent planlarının yeniden yapılması sürecinin başlaması nedenleri ile gelecekte yapılacak çalışmalara katkısı olacağı düşünülerek ele alınmıştır.

Anahtar kelimeler: *Kırklareli, Kent Formu, Arazi Değerleri, Plan Değişikliği, Mekan Dizimi*

Giriş

Kent bütünlüğünde adaletli ve düzenli bir mekânsal gelişimi sağlamak için bu bölgeye ilişkin imar planlarının yapılması ve bu planların mekana yansıtılması gerekmektedir. Düzenli gelişimi sağlayan araç, arsa ve arazi düzenlemesi ile elde edilen yeni parselasyon ve kadastral durumdur. Böylelikle elde edilen yeni parselasyonla hem mülkiyette dengeli bir değer dağılımı elde edilebilir, hem de kentin kontrol edilebilir şekilde gelişimi sağlanabilir. Ancak birçok kent, imar

planı yapımında yetersiz kalmakta ya da yasal planlama araçları ile uygulama işlemini gerçekleştirememektedir. Ve yapılan uygulamalar neticesinde düzensiz bir kentsel gelişimle birlikte, arazi değerlerinde de adaletsiz bir dağılım ortaya çıkmaktadır.

Kırklareli kentine baktığımızda kent gelişiminin merkezden çevreye doğru dengeli olarak geliştiği ancak daha sonra bu büyümenin parçalar halinde, dağınık şekilde olduğu görülmektedir. Kent planları özelinde incelendiğinde ise 1991 yılında onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlardan sonra günümüze kadar herhangi bir plan yapılmadığı, kent bütününde sadece mevzi plan ve plan değişiklikleri ile uygulamalar yapıldığı, yirmi dört senelik süreç içinde Kırklareli’nde bu değişimlerin genellikle parçacıl olarak gerçekleştiği, kentin mekansal form gelişiminin yapı adalarında, yapı yüksekliklerinin ve yapılaşma düzeninin değişimleri ile parsel bazında gerçekleştiği tespit edilmiştir. (Kırklareli Belediyesi Planlama Arşivi, 2015). Parsel bazında yapılan değişikliklerle ortaya çıkan yeni yapılanma şartları (izin verilen kat adedi ve inşaat alanı), eski parsel durumu ile yeni kullanılacak parsel arasında değer olarak da farklılaşma yaratmaktadır. Bu şekilde oluşan mekânsal ölçekteki kent formu değişimi ile arazi değerleri arasındaki ilişkinin ortaya konması önemlidir.

Bu kapsamda, çalışmada kent formu değişimi ilk önce Kırklareli merkez bütününde geçmişten bugüne yapılan planlar ve kararları ile incelenmiş, sonra parsel bazında yapılan kent formu ve arazi değerlerine etki eden plan değişikliklerinin mekana etkisi tespit edilmiştir. Aynı zamanda sokak bazında arazi değerleri çıkartılmıştır. Bu veriler doğrultusunda mekansal özellikler arasında karşılaştırmalı analiz imkanı veren “mekan dizimi analiz yöntemi” (Hillier B., Hanson J., 1984) kullanılarak, parsel bazındaki tadilatlar ve sokak bazındaki arazi değerleri ile kentin biçimlenme yapısını ortaya koyan mekan dizimi yöntemi değerlendirme kriterlerinden bütünlüşme değerleri arasındaki ilişki araştırılmıştır.

1. Uygulama Öncesi Araştırma

Çalışma kapsamında önce kent formuna etki eden plan değişiklikleri sınıflandırmasına ilişkin çalışmalar, daha sonra kent formu ve arazi değerleri değişimi ile ilgili yapılan çalışmalara ilişkin literatür araştırması ve Mekan Dizimi Analiz modelinin önemi ve yönteme dair özellikler verilmiştir.

1.1. Kent Formuna Etki Eden Plan Değişiklikleri

Plan değişiklikleri ile ilgili olarak 14.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren 29030 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yedinci bölümü İmar Planlarına Dair Esaslar kısmının İmar planı değişiklikleri hükümleri madde 26 – (1) bendinde İmar planı değişikliği, şu şekilde tanımlanmaktadır. Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılabilecek değişikliktir (<http://www.resmigazete.gov.tr>) İmar planı değişiklikleri ile aslında küçük ölçekli-parcel bazında kararlar verilmektedir. Ancak imar planı değişiklikleri kamu yararları göz ardı edilerek, gelecek kaygıları ve küçük çıkarlar gözetilerek onaylandığında bünyesinde çok fazla sorun barındırmaktadır. Bu şekliyle imar planı değişiklikleri, öngörülen veya mevcut kentsel dokunun zedelenmesine yol açabilmekte, yaşam kalitesini düşürebilmekte ve kent kimliklerini giderek yok edebilmekte ve plan bütünlüğünü olumsuz yönde etkilemektedirler (Ersoy, 2000). İmar planı değişikliklerini konuları itibarıyla (<http://www.resmigazete.gov.tr>) beş ana başlık altında toplamak mümkündür. Plan

değişikliklerinin gerekçeleri her bir konu başlığına göre farklılık göstermektedir. Bu değişiklikler,

1. Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler
2. Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler
3. Yolların Genişletilmesi, Daraltılması ya da Güzergahının Değiştirilmesi Yönünde Yapılan Değişiklikler
4. Bir Alanın Kullanımının Değiştirilmesine Yönelik İmar Planı Değişiklikleri
5. Diğer İmar Planı Değişiklikleri (İmar planı onama sınırının değiştirilmesine yönelik imar planı değişiklikleri, mülkiyetteki kaymaların düzeltilmesi yönündeki imar planı değişiklikleri, Kadastral sınırla imar sınırının çakışmaması durumunda yolun kadastral parsel sınırına kaydırılması gibi uygulamayı kolaylaştırıcı ve kentsel fonksiyonların dengesini bozmayacak değişiklikler de bu başlık altında yer almaktadır.) olarak kategorize edilmiştir.(Sesli F. A., Karadavut E., 2009)

Kent formu değişimine ve arazi değerlerine en çok etki eden plan değişiklikleri ise bu sınıflamaya göre 2. madde yoğunluğu etkileyen değişiklikler ile 4. madde bir alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik imar planı değişiklikleridir. Yoğunluk değişiklikleri, yapılanma şartlarının emsal ve kat adetlerinin değişimleri ile genelde arsaya dair arsa ve yapı değerlerinin artışına da etki eder. Bir alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik değişimler ise hem parselasyon özelliklerini hem yapılanma şartlarını yeni gelen fonksiyonla değiştirebilmektedir.

1.2. Kent formu ve arazi değerleri değişimi ile ilgili yapılan çalışmalar

Jake Desyllas'ın Berlin'de yaptığı çalışma, ticari emlak piyasasında, arazi kullanımı, arazi değeri ve kentsel morfoloji arasındaki ilişkiyi araştırmaktadır. Berlin'deki bölünme ve kentin son birleşmesi ile ortaya çıkan mekansal değişiklikler çok belirgin kentsel morfolojik değişime örnek oluşturmaktadır. Çalışmada şehirselleşme morfoloji ve mekansal yapılanmada arazi kullanım şemalarının izini sürmek için mekan dizimi analiz yönteminden yararlanılmış, eksensel haritalar kullanılmıştır. Sonuç, eksensel haritalar ve kira değerleri arasındaki benzerlikle, büyük veri tabanlı çalışmalarda emlak piyasasının tahminlerinde bir mekansal modelleme aracı olarak mekan dizimi analiz yönteminin kullanılmasının mümkün olduğunu göstermiştir (Desyllas, J.,1997). İstanbul Metropolis Alanındaki Şehir hareketliliği üzerine Arazi değerleri, yoğunluk ve kent formu etkilerinin araştırılmasına ilişkin başka bir çalışma Darçın ve Çelik tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu çalışma ile İstanbul şehri sınırları kapsamında belirli zonlara ayrılmış. Bu zonlarla birlikte yüksek orta ve az yoğunluklu alanlar ve yüksek orta az olarak belirlenen arazi değerleri ile karşılaştırılmıştır. Kentsel hareketlilik üzerindeki, kentsel yapıyı oluşturan form, yoğunluk ve arazi değerlerinin etkileri araştırılarak, bu etkilerle şehirselleşme form ve ulaşım sistemi arasındaki ilişki açıklanmaya çalışılmıştır (Darçın A., Çelik M.,2010). Jun Luo'nun yaptığı Milwaukee'de arazi değerlerinin modellenmesine ilişkin çalışmada amaç kentsel arazi değerlerinin mekansal dağılım özelliklerini incelemek, Kriging yöntemleri ile kentsel arazi değeri dağılımı için model geliştirmek ve kentin mekansal yapılanması üzerine etkilerini analiz etmektir. Değer modeli, özellikle kentsel değeri yüksek topraklarda gelecekteki arazi kullanımını simüle etmek için bir matematiksel tabanlı model önerisidir. Milwaukee için yapılan çalışmada ortaya çıkan tahminlerin oldukça doğru olması bu modelin arazi değerleri ve

kentin mekansal yapısını araştırmak için etkili bir araç olabileceğini göstermiştir (Luo J.,2004). Konut bölgelerinde mekansal yapı - arazi değer ilişkisi başlıklı diğer bir çalışmada, konut bölgelerindeki arazi değerine etki eden kentsel ve mekânsal değişkenlerin neler olduğu ve arazi değerine ne derecede etki ettiğinden yola çıkılarak, şehirlerin yeniden yapılanmasında, tasarım projelerinde, gayrimenkul yatırımlarında daha sağlıklı kararlar verilmesi için bilimsel bir yaklaşım geliştirmek amaçlanmıştır. Bu çerçevede konut bölgelerindeki arazi değerleri değişimini mekânsal boyutta etkileyen etmenlerle ölçümünün yapılmasına yönelik araştırmanın özgünlüğünü yansıtan bir model kurgulanmıştır. Sonuç olarak modele giren kentsel etmenlerden mekân dizimi analizinde elde edilen bütünleşme değerleri, sokakların denize uzaklığı, sokakların merkezi iş alanına uzaklığı, sokakların üniversiteye uzaklığı, sokakların sağlık tesisine uzaklığı ve sokaklardaki yapıların cephe-renk uyumu ölçümünü ifade eden kalite parametrelerinin İstanbul örnekleminde arazi değerlerinin değişiminde etkili olduğu belirlenmiştir (Topçu M., Kubat A.S., 2009). Başka bir çalışma ise Galata-Pera Bölgesi Mekansal Morfolojik Özellikleri İle Arazi Kullanımı Arasındaki Etkileşim adlı doktora çalışmasıdır. Galata-Pera bölgesinin mekansal biçimlenme özelliklerinin arazi kullanımı ve arazi değerleri etkileşiminin araştırılmasına ilişkin dördüncü bölümünde Mekansal Biçimlenme Özelliklerinin Arazi Değerleri İle Etkileşimi mekan dizimi analiz modeli ile araştırılmıştır. Bu çalışma kapsamında farklı işlevsel alanlarda (konut, konut-ticaret, ticaret) mekansal biçimlenme özellikleri ile arazi değerleri arasındaki etkileşimin farklı olduğu, bu bağlamda ticaret alanları ile mekansal biçimlenme yapısı arasında insanların tercih edilen erişilebilir alanlarda yoğun olarak bulunması özelliği ile daha güçlü bir ilişki kurulabileceği, konut alanları arazi değerlerinin ise, doğal hareketi kontrol eden alanın biçimlenme yapısından çok, alan seçimine ilişkin başka faktörler tarafından etkilenmekte olduğu savı ile konut ve ticaret alanlarındaki arazi değerlerinin mekansal biçimlenme özellikleri ile karşılaştırması yapılmıştır. Arazi kullanım türlerine göre arazi değerleri arasındaki ilişki ortaya çıkartılmıştır. (Gündoğdu M., 2005)

1.3. Mekan Dizimi Analiz modeli

Mekan Dizimi Analiz Yöntemi, yukarıdaki çalışmalarda da bahsi geçen farklı birçok çalışmada yardımcı bir model olarak kullanılan, mekansal veriler ile, mekanın biçimlenme yapısı arasında karşılaştırma olanağı veren matematiksel analiz modelidir. Bu model, B.Hillier ve çalışma grubu tarafından, farklı biçimlenme özelliği gösteren şehrsel şebekelerin kendilerine özgü iç mantıklarının ve onları oluşturan mekansal bileşenlerin birbirleriyle olan ilişkilerinin analiz edilebilmesi ile, bu alanlara ilişkin sosyal bilginin üretilip, geliştirilmesi konularının destekleneceği tezi ile kurgulanmıştır (Hillier B., Hanson J.,1984). Mekan dizimi analiz modeli şehrin biçimlenme yapısını belirleyen, mekanların bir araya gelmesindeki ilişkilerin açıklanmasında ortak bir dilin varlığını temel almaktadır. Şehri karakterize eden mekansal yapılanma özellikleri şehrin formunu fonksiyonuna bağlar. Bir alandaki hareket oranı, hem mekansal formun tanımlanması, hem de mekansal formun etkilerini açıklar (Hacking,1983). Alan ve hareketin birbirleri ile karşılıklı ilişkileri, etkileşimleri, mekan hareket ilişkisi ile etkilenen yapı yoğunlukları ve arazi kullanımı farklılaşmasından doğan çoklu etkiler şehre kendi karakteristik yapısını verir. Alanın biçimlenme özelliklerinin modellenmesinin yapılması şehrsel ağ farklılaşmasını anlamak için gereklidir (Hillier,1996). Model; alanın basit geometrik bir şekil olmadığını, alanı oluşturan mekanların her birinin kendi doğal geometrisi olduğunu ve kentsel işlevlerle karşılıklı etkileşimi olan geometrik potansiyeller bütünü olduğunu kabul etmektedir. Ve ağ yapılanmasının süreklilik özelliğine ve düzensiz oluşumlarına, geometrik düzenlilikle karşılaştırma yapılarak yaklaşılmaktadır (Hillier ve diğ.,1993). Kentsel ağ örüntüsü,

bütün düzenliliklerin daha çok veya daha az derecesi ile birbirlerini kesen ringlerle oluşan formlardır.

Mekan Dizimi Analiz Modeli şehrsel ağ görünümünü, ilişkisel bütünlükte, birbirini kesen birbirine bağlanan ringlerden oluşan hat ağı örüntüsü olarak kabul etmektedir. Ağ örüntüsü, ilişki üretici bir mekanizma meydana getiren sistem demektir. Kentsel ağ örüntüsünün, düzensiz oluşumları göz önüne alınarak oluşturulan “eksensel harita” alan dizimi analiz modelinde biçimlenme parametrelerinin hesaplanmasında kullanılmaktadır. Şehrsel form yapılanmasını anlamada, onu oluşturan “hat ağı”nın özelliklerini bilmek önemlidir. Hat ağı özelliklerinin bilinmesi ile o yerleşmenin alan ve işlevi arasındaki ilişki de analiz edilebilmektedir. Hatların süreklilik veya devamsızlık özellikleri farklı potansiyeldeki hareket ile farklı işlevsel yapılanmaya izin vermektedir (Hillier, B., 1993). Basit bir gözlem yapıldığında, hatların diğer hatlara bağlanma özelliklerinde oldukça büyük farklılıklar olduğu görülmektedir. Sistem içindeki harekette mekanın etkisini yöneten bu farklılıklardır. Diğerine daha az “derin” olan daha çok hareket, daha çok “derin” olan daha az hareket çeker (Hillier, 2001: 02.3). Bu derinlik, bütüne ilişkin en önemli biçimlenme parametresi olan “bütünleşme” değerini verir. Bütünleşme haritalarında, içinden çok geçilen mekanlar “bütünleşik”, az geçilenler ise “ayrışmış” olarak adlandırılır.

Bir kent dokusunda sürekliliği olan, devam eden, uzun ve lineer hatların varlığı, hatların birbirlerini dik açıyla kesme özelliği şehrsel sistemin kolay okunması ve şehrsel alanın anlaşılabilirliğinde önemli yapılanma şartlarını oluşturmaktadır.

Eksensel harita hat yapılanmasıyla ilgili çalışmalar; şehrsel alan bütününe ilişkin eksensel haritayı oluşturan uzun hat sayısının yüksekliği, hatların birbirini kesme açılarının 90C’ye yakın olması, doğrusallık göstermesi gibi özelliklerin mekansal form yapılanmasında erişilebilir ve tercih edilen bölgeleri de ortaya çıkardığını göstermektedir. (Hillier, 2001).

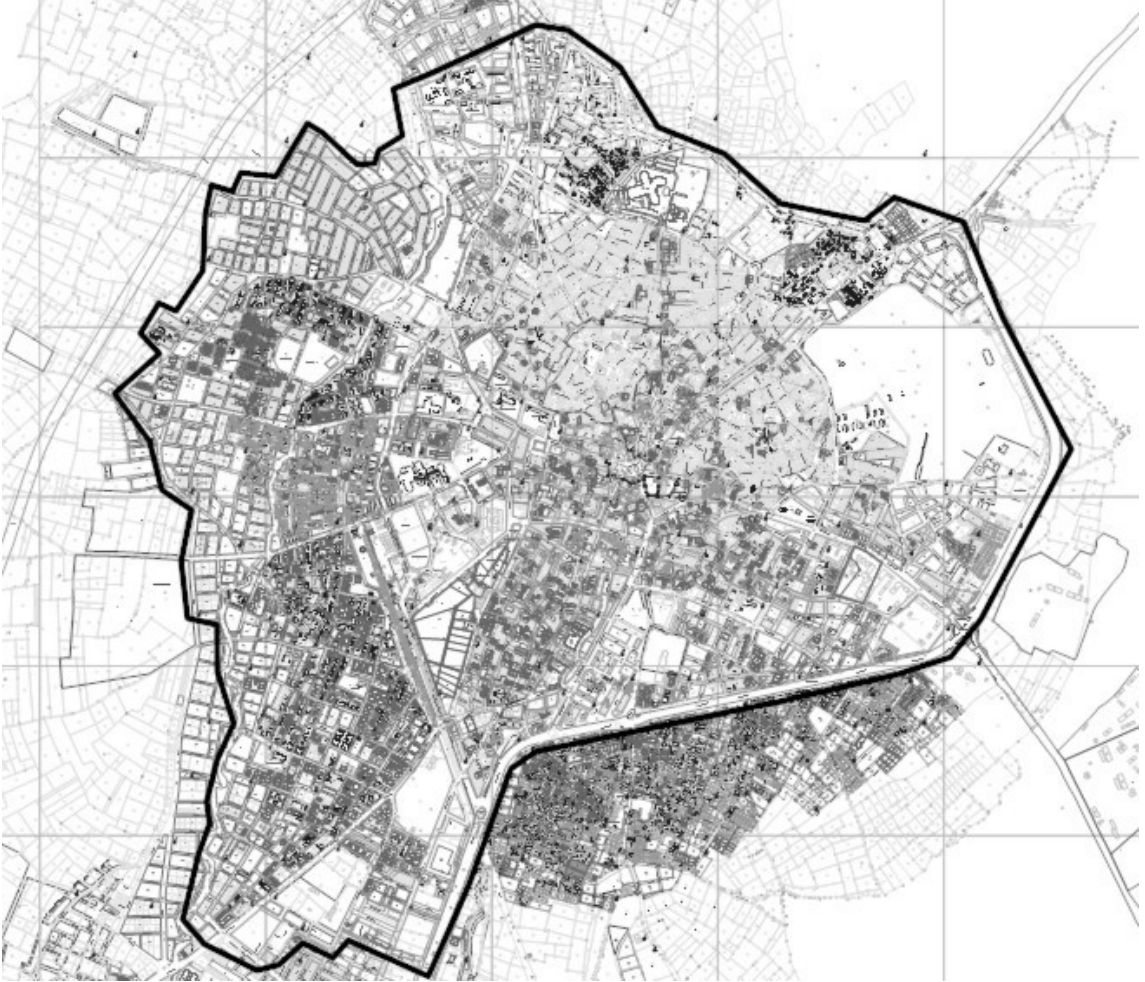
Çalışmada bu kapsamda, Kırklareli kent merkezinin mekansal biçimlenme özelliklerinin anlaşılması, tercih edilen ve talep edilen mekansal bölgelerin okunması, çalışma alanının arazi değerleri ve plan değişiklikleri ile karşılaştırılmasında mekan dizimi analiz yöntemi ile elde edilen eksensel ve bütünleşme değeri haritalarından yararlanılmıştır.

2. Çalışma Alanı Yer Seçimi Ve Kapsamı

Bu çalışma, Kırklareli merkez bölgesinin karakteristik yapısı, arazi topografyası, kentsel form oluşum süreci ve mevcut durum özellikleri göz önüne alındığında, mekan dizimi analiz modelinden yararlanılarak bir çalışma yapılmasının, sonuçları açısından bir örnek oluşturacağı, ayrıca Kırklareli kenti için arazi değerleri ve kentin mekansal formuna ilişkin bir çalışmanın bulunmaması ve kent planlarının yeniden yapılması sürecinin başlaması nedenleri ile bu çalışmalara katkısı olacağı düşünülmektedir. Çalışma alanı olarak seçilen bölge batıdaki gelişim alanları, doğuda İstanbul yolu ile Askeri alan sınırları, kentin kuzeyine bağlanan yol boyunca kent merkezi ve çevresi ana yol hatları içerisinde kalan alan olup, kent gelişimi özellikleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. (Harita 1) Kuzeyde Kofcaz yolu üzerinde konumlanan TOKİ konut bölgesi, sanayi bölgesi ve güneyde ıslah planları ile gelişen Pınar mahallesinin bir bölümü ile 1968 yılında kent merkezine bağlanan Karahıdır bölgesi çalışma alanına dahil edilmemiştir.

Çalışma kapsamında, mekansal form gelişiminin planlara göre değerlendirilmesi ve mekansal form ve arazi değerlerine etki eden plan değişikliklerinin değerlendirilmesinde Kırklareli

Belediyesi Arşivinden, çalışma alanı sokak bazında arazi değerleri için Kırklareli Defterdarlığından alınan Kırklareli merkez mahallelerine ilişkin 2014 yılı Genel Beyan Dönemi Arsa ve Arazi m2 birim değerlerinden, çalışma alanının eksensel ve bütünleşme değerlerinin oluşturulması için DeptmapX net0.30/Tasos Varoudis programının .exe uygulamasından yararlanılmıştır.



Harita 1. Kırklareli Merkez Bölgesi Çalışma Alanı Sınırları

Çalışma

Kırklareli Kent Formu gelişimi

Mekansal forma etki eden plan değişikliklerinin tespiti

Çalışma alanında sokak bazında arazi değerlerinin belirlenmesi

Çalışma alanının eksensel ve bütünleşme haritalarının oluşturulması

Değerlendirme ve sonuçlar

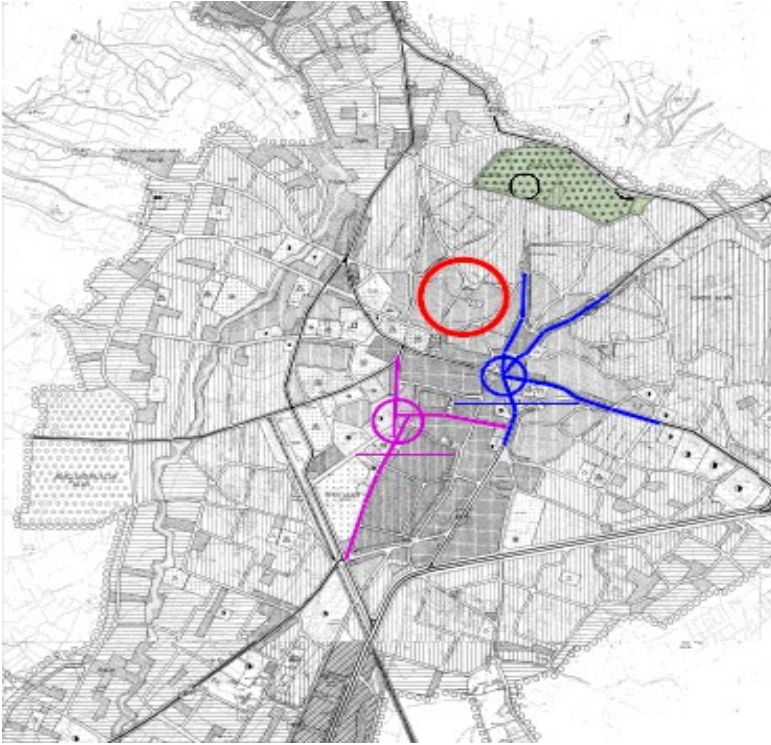
başlıkları kapsamında ele alınmıştır.

2.1. Kırklareli Kent Formu Gelişimi

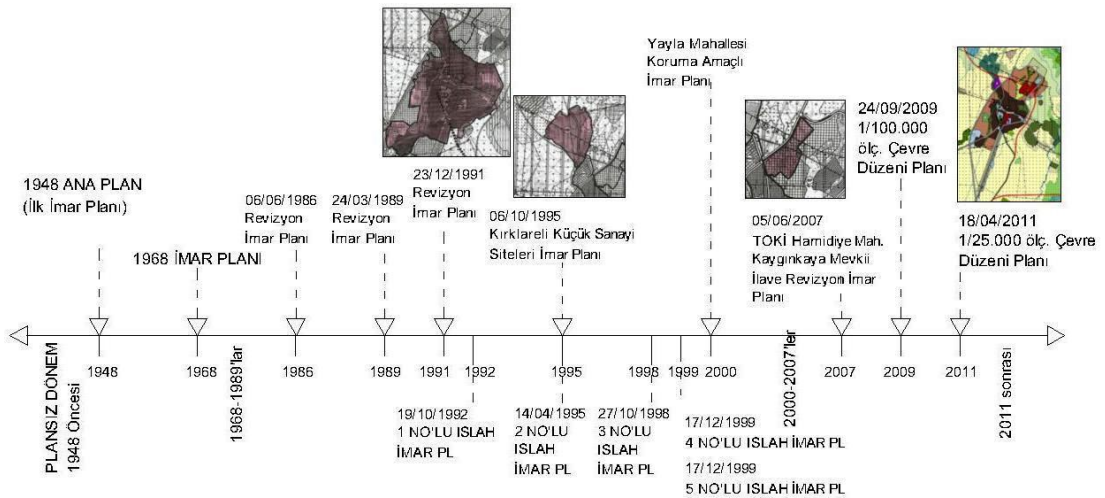
Günümüz Kırklareli şehri Istranca dağlarından inerek Babaeski suyuna kavuşan Bağlıca (Okluca) deresinin iki tarafına yayılmıştır. Kent merkezi güneyde demiryolu istasyonunun bulunduğu kesimde 200 m. civarında olan yüksekliği, şehrin en eski kesimi alan Yayla ve Demirtaş Mahallelerinin yerleştiği iki tepenin bulunduğu yerde 240 metreyi aşar. İki tepe ile ikisinin arasındaki boyun noktasında kurulan Kırklareli, bu yerleşme konumuyla şehircilikte "semer tipi yerleşme" olarak adlandırılan tipin en güzel örneğini oluşturur (Tuncel M., 2002). İlk gelişim bu iki tepenin arasındaki vadiye ardından bu tepenin doğu ve batı yamaçlarına doğru olmuştur. Cumhuriyetin ilk yıllarında başlayan "mübadele" (1923-1960), demiryolunun kuruluşu, Babaeski yolu ile İstanbul Karayolu bağlantısı kentin gelişimin belirleyen olgulardır. Yayla ve Demirtaş mahallelerinde gelişmeye başlayan kent bu iki mahallenin kesiştiği o zamanki adı Cami-İ Kebir mahallesi olan Hızır Bey Cami ve çevresinde bütünleşmiştir. Daha sonra yerleşme batıya doğru ilerlemiş, bu bölgede tarım alanlarının konut alanlarına dönüşüm süreci başlamıştır. Demografik değişim süreci ile birlikte güneydeki Karakaş mahallesi İnci deresi boyunca tarımsal alandan konut alanına dönüş süreci başlamıştır. Demiryolu ve yönetsel merkezin konumu kentin makroformunu belirleyerek gelişmeyi merkezin batısına doğru yönlendirmiştir. Bu yönlendirmede doğuda yer seçen ve sınır oluşturan askeri alanların etkisi de büyüktür. İstanbul bağlantısının Babaeski yönüne döndürülmesi ise kent yerleşimlerinin güneye doğru uzayarak yol aksı üzerinde gelişen yerleşme tipine dönüşüm sürecini başlatmıştır. Kentin kadastro çalışmaları 1940'da tamamlanmış, ilk imar planı 1948 yılında Muallim Seyfi Arıkan tarafından yapılmıştır. Bu planla şehrin Hızırbey Külliyesi ile Belediye Binası arasında Cumhuriyet meydanı ve bu meydana çıkan ıınsal sistemde Kurtuluş caddesi, Balkan Caddesi, Mustafa kemal Bulvarı ve Namazgah caddeleri düzenlenmiştir (Tuncel M., 2002). İkinci imar planı ise 1968 yılında Mimar Fikret Cankut tarafından ele alınmıştır. Bu planla da geniş çaplı kamulaştırmalarla vilayet meydanının ve bu meydana ıınsal olarak Fevzi akmak Bulvarı, Yüzüncü Yıl Caddesi, Atatürk caddesinin açıldığı bilinmektedir. Bu plan 1/1000 ve 1/2000 ölçekli olarak hazırlanmış, gelişme alanları batı yönünde İnci deresi, güneyde Karayolları Bölge Müdürlüğüne kadar genişletilmiştir. Ayrıca Babaeski yolundan başlayıp bugünkü Mustafa Kemal Bulvarı ile devam ederek Dereköy bağlantısını sağlayan aks bu plan kararları ile gelmiştir. Kentin bugünkü formunun oluşmasında bu plan önemlidir. (MSÜ, Plan Analiz raporu, 1991). (Harita 2)

Bu planlar kentin sosyoekonomik ihtiyaçlarını karşılayamamış, 1986'da Kent merkezi ve çevresini kapsayan 1048 hektar alanın imar planı Yıldız Teknik Üniversitesi tarafından yapılmıştır. 1986 planları 1/5000 ve 1/1000 ölçekli olarak hazırlanmıştır. 1/1000 plan 1988 yılında revize edilmiştir. Planlama ve çözümleme yöntemi ülke bölge alt bölge ve il kademelenmesi doğrultusunda ele alınmıştır. Kat adetleri üç ve dört katla sınırlı tutulmuş, yol boyunca verilen karşılıklı adalardaki kat farklılıkları, ayrık-bitişik nizam yapılanmalar itirazlara neden olmuştur (MSÜ, Plan Analiz raporu, 1991). Bu planlar 24.03.1989 ve 23.12.1991 yıllarında revize edilmiştir. Genelde bu revizyonlar kat yüksekliği artışı ve nizamlardaki değiştirmeler şeklinde olmuştur. Kırklareli merkez bölgesi için son onaylı revizyon plan 1991 tarihli. Son onaylı revizyon planda kat yüksekliklerinin merkez ve ticari akslar boyunca altı kat olarak belirlendiği, diğer bölgelerde dört katın altında yapılanma kararı bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu plan sınırları içinde bilinen 1992-1995-1998-1999 tarihleri ile beş İslah planı, ve 2000 tarihinde Yayla mahallesi koruma amaçlı imar planı da bulunmaktadır. Kentin ana planına zaman içinde bazı ilave planlarda yapılmıştır. Bunlar; 06.10.1995'de onaylanan 208 hektar Kırklareli Küçük Sanayi Siteleri imar planı, 05.06.2007'de onaylanan 85 hektar TOKİ

Hamidiye Mahallesi ilave imar planıdır. Ayrıca 1/100000 ve 1/25000 ölçekli üst ölçekli planları bulunmaktadır (Kırklareli Belediyesi Plan Ön Etüt Raporu, 2015). (Çizelge1)



Harita 2. Kent Merkezi Planlı İlk Gelişimler



Çizelge 1. Kırklareli Merkez Planlama Süreci

Üst ölçekli plan kararları ile kent için verimli toprakların bulunduğu güney arazilerin değil, daha az verimli kuzey bölgelerinde gelişim ön görülmüştür. kent ana akslarına kenti batı yönünden dışarıdan çevreleyen güney ve kuzey istikametlerine bağlayan bir aks ve bu aks sınırı ile batı bölgesinde gelişim önerilmiştir. Harita 3'te Mer'i Planlar ve Çevre Düzeni Planıyla gelen gelişme alanlarının oluşturduğu kent formu görülmektedir.



Harita 3. Mer'i Planlar Ve Çevre Düzeni Planıyla Gelen Gelişme Alanlarının Oluşturduğu Kent Formu.



Harita 4. Mahalle Sınırları ve Ana Ulaşım Aksları

Kent Formunun Bugünkü Durumu

Kırklareli kent merkezine kuzeyde Cumhuriyet, Demirtaş, Yayla ve Akalar, Kuzey Doğuda Doğu, Doğuda Karahıdır, Güneyde Karacaibrahim, Merkez, Güney ve Güneybatıda Karakaş, gene Güneybatıda İstasyon, batıda Bademlik, güneyde Pınar ve Karahıdır mahalleleri bağlıdır. Topografya itibarıyla çok hareketli bir yapıya sahip olmayan Kırklareli merkez ilçe yerleşiminin yönelimini genellikle düz arazi ve ulaşım aksları belirlemiştir. Kentin morfolojik yönelişini etkileyen en önemli ulaşım aksları eskiden beri İstanbul yolu olarak kullanılan Pınarhisar aksı, Kırklareli'nin Türkiye Avrupa otoyoluna bağlanması amacıyla yapılan Babaeski yolu ve son yıllarda üniversite yerleşkesinin konumlanmasıyla önem kazanan Kofçaz güzergahı oluşturmaktadır. (Harita4). Ayrıca kentin yerleşim yönünü belirleyen en önemli etken plan kararları ile gelen donatı alanları yer seçimidir. Kırklareli kent merkezi batısında hastane alanı ve çevresinde birçok kamu kurumu ile sağlık ve eğitim tesisleri alanları yer almaktadır. Doğuda ise büyük bir Askeri alan mevcuttur. Bu bölgenin kısıtlayıcılığı kenti batı yönüne doğru geliştirmiş görünmektedir. Kuzeyde yapılan büyük konut alanları yatırımları ve sanayi alanı yer seçimi ise kentin kuzeyine doğru gelişimi gösterir. Ancak Cumhuriyet ve Vilayet meydanları arası kentin en çok yoğunlaştığı ticaret alanlarının yoğun olduğu bölgedir. Ve hala hem ticaret hem yerleşim alanı olarak en çok talep merkez ve çevresinde toplanmaktadır. Kent merkezinde formu belirleyen en önemli akslar, kuzey-güney yönündeki M. Kemal Bulvarı, İstiklal Yolu, 100. Yıl caddesi ve Cumhuriyet caddesidir. Doğu-batı yönünde ise Karaumur yaya yolu, Hastane Fevzi Çakmak Bulvarıdır. Merkezi batıya ve kuzeye bağlayan ana akslar İstasyon caddesi yaya yolu, Sungurbey caddesi, Eriklice caddesi, İnönü caddesi, Waldorf caddesi ve Öztürk Bulvarıdır.

Kent Dokusunun Bugünkü Durumu

Kent dokusuna bakıldığında kentin birçok bölgede planlara uygun olarak gelişme göstermediği görülmüştür. Kuzeyde site yerleşimleri ve TOKİ konutları olduğu halde, bu bölgede kırsal yaşam özellikleri devam etmektedir. Kuzey ve kuzey doğu eski yerleşim alanlarında (Yayla ve Demirtaş mahalleleri) bazı bölgelerde restorasyon çalışmaları ile uygulamalar olduğu, büyük bir bölümün ise halen 1-2 katlı eski yapılanma şartlarında eski doku özelliklerinin devam ettiği bitişik nizamda yapılaşma olduğu görülmüştür. Pınarhisar yolu boyunca yeni ve plana uygun yapılanmalar olduğu, batıda kuzeyden gelen Kofcaz-İnönü ve Waldorf caddeleri ile kenti batıya bağlayan yolların bulunduğu bölgede kent yapılanmasının plana uygun olarak geliştiği görülmektedir. Ancak kent çeperlerindeki yerleşimlerin plana uygun olarak gelişmediği tespit edilmiştir. 1991 yılından beri yürürlükte olan mer'i planda en düşük yapılaşma şartının 4 kat olması genelde bitişik nizam konut yerleşimi ön görüldüğü halde, bu yapılanma şartlarının sadece merkez bölgesinde bazı alanlarda yüksek olarak uygulandığı, ancak toplu konut alanları dışındaki bölgelerin ve ana akslardan hemen sonra başlayan yapılaşmaların plana uygun olarak gelişmediği, eski doku izlerinin devam ettiği, yer yer plan uygulamaları ile eski yeni bir arada düzensiz ve estetik özellikten yoksun bir kent dokusu izlenmektedir. Merkez bölgeye yakın bir kent dokusundan örnekler aşağıda görülmektedir.

2.2. Mekansal Forma Etki Eden Plan Değişikliklerinin Tespiti

Mer'i planlarda mevzi ve ıslah planlarına ek olarak, 1991'den bu yana çok sayıda parsel bazında imar planı değişiklikleri de yapılmıştır. Parsel bazında yapılan bu değişiklikler imar kanununun plan değişikliği tanımı ve plan değişikliklerinde yapılması gereken esaslar kapsamında kategorize edilerek, kent formuna ve arazi değerlerine doğrudan etki eden değişiklikler kapsamında incelenmiştir. Kent formu gelişimine etki eden, "Yoğunluğu etkileyen"

değişiklikler ile “bir alanın kullanımının değiştirilmesine” yönelik imar planı değişikliklerine bakılmıştır.



Resim 1 Merkeze Yakın Kent Dokusu (Gündoğdu M., Altın Y.)



Resim 2 Merkeze Yakın Kent Dokusu (Gündoğdu M., Altın Y.)

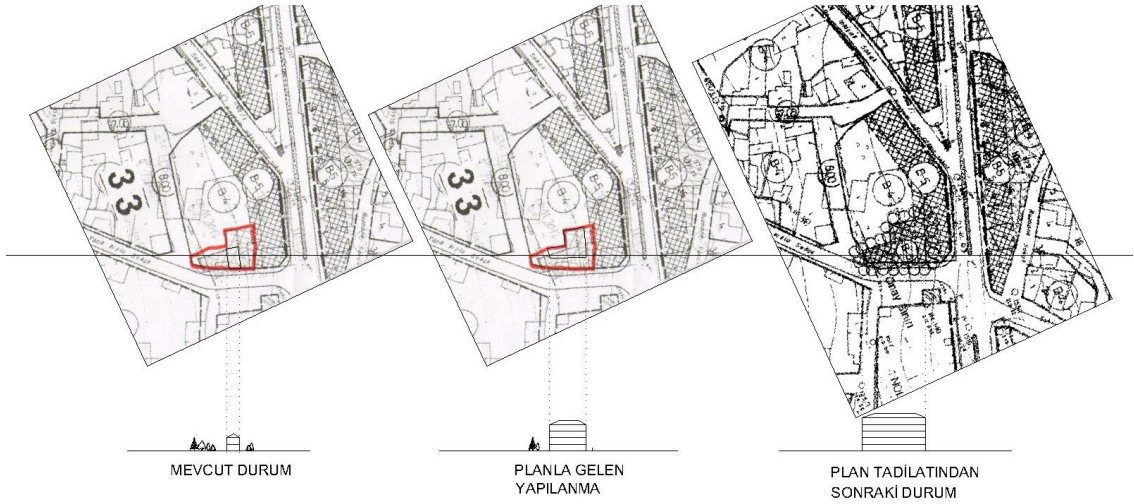
Bu plan değişikliklerinden “yoğunluğu etkileyen” değişiklikler emsal artışı, kat yükselmesi vb. yapılanma şartlarını değiştirici niteliktedir. “Bir alanın kullanımının değişimi” ise donatı alanlarından ticaret ve veya konut alanına alınması ya da konut alanından ticaret alanına alınması vb. fonksiyon değişikliği ile fonksiyon olarak daha avantajlı durumu gösteren plan değişiklikleridir. Kentte parsel bazında bu iki plan değişikliğinin bir arada yapıldığı yada ayrı ayrı olarak yapıldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda da belirtildiği üzere onaylı kent planı yapılanma şartlarının birçok bölgede henüz uygulanmamış olduğu, ancak özellikle kent merkezi ve kent merkezine yakın alanlarda plan kararlarındaki kat yüksekliği ve yapılanma şartlarının plana aykırı şekilde geliştiği görülmektedir.

Parsel bazında mekansal formu etkileyen tadilatlardan Kırklareli merkezde yapılmış olan değerlendirmeye alacağımız iki plan değişikliği özelliğinin bir araya geldiği plan değişikliği tipi aşağıdaki bir örnekte görülmektedir. Bu tipolojik gelişim kentin mekansal formunu olumsuz yönde etkilemekte, mekan kalitesini de düşürmekte ancak arsa ve yapı fiyatlarında adaletsiz bir dağılımı da beraberinde getirmektedir.

Harita 5’te görünen kesitlerde mekansal yapılanmadaki değişim görülmektedir. Değişimde dikkat çeken 1991 planı ile gelmiş olan yapılanma şartının uygulanmamış olduğudur. Yapılan plan değişikliği ile bu plan kararının da üstünde yapılanma şartı ile yapılaşma istendiği ve uygulamanın da bu değişiklik üzerinden olduğu bilinmektedir. Bu değişim, parsel bazında

yapılan değişikliklerle konut değerlerinin ve arsa değerlerinin nasıl arttığının da bir göstergesidir.



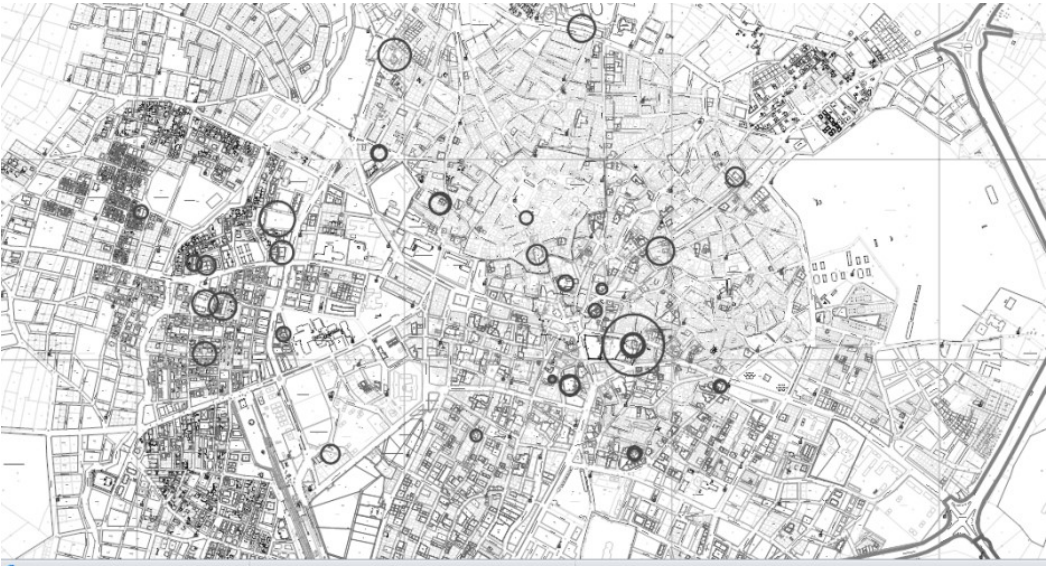
Harita 5. Plan Değişikliği İle Oluşan Mekansal Yapılanma

Bu kapsamda plan tadilatlarının yoğun olduğu, 1991 mer'î plan yapımı sonrasındaki 1995-2000 tarihleri ile son dönem 2010-2015 tarihleri arasındaki beşer sene içinde kent formuna etki eden plan değişiklikleri listelenerek haritalara işlenmiştir. (Kırklareli Belediyesi Planlama Arşivi) (Tablo 1)

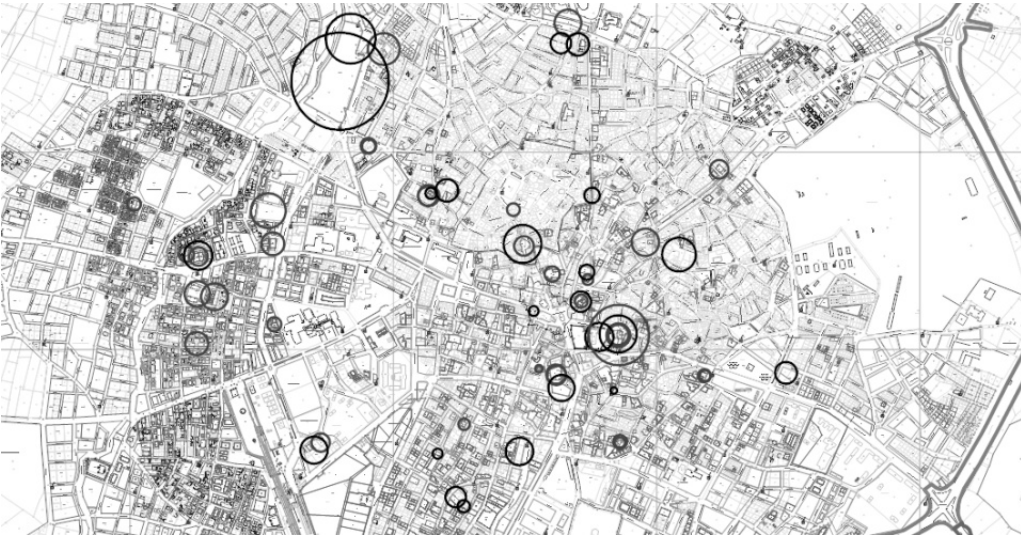
	1995-2000	2010-2015
Kent formuna etki eden Plan Değişikliği Sayısı	28	23
Toplam Plan Değişikliği Sayısı	301	128
YÜZDE (%)	10	18

Tablo 1. Dönemlere Göre Plan Değişiklikleri Sayısı

1995-2000 yılları arasında 301 tane plan değişikliği olduğu, bu plan değişikliklerinden % 10'unun belirlediğimiz kategorilerde olduğu görülmüştür. Bu dönemde yapılan plan değişikliklerinin geneline bakıldığında yoğun olarak planların uygulanmasında problemlere neden olan istikamet düzeltmelerinin yapılmış olduğu tespit edilmiştir. 2010-2015 arasında yapılan plan değişiklikleri 128 olup, % 18'inin belirlediğimiz kategorilerde yapıldığı görülmüştür. Değişikliklerin halihazırlara işlenmiş hali Harita 6 ve Harita 7'de görülmektedir.



Harita 6. 1995-2000 Yılları Arasında Yapılan Plan Değişiklikleri



Harita 7. 2010-2015 Yılları Arasında Yapılan Plan Değişiklikleri

Bu değişikliklerin kentin hangi bölgelerinde yapıldığının belirlenmesi kentin yatırım için tercih edilen bölgelerini ortaya çıkarmıştır. Haritalar incelendiğinde, iki dönemde de plan değişikliklerinin kentin sürekliliği olan ana aksları çevresinde yoğunlaştığı, ilk dönem plan değişikliklerinde özellikle batıdaki gelişim yönünde ve ilk merkez alanı çevresinde talep olduğu, ikinci dönem plan değişikliklerinde ise kuzeye doğru bir yoğunlaşma ve talep olduğu görülmüştür. Bu gelişimde özellikle kuzey yönündeki konut yapılanmaları yatırımlarının ve 2008 senesinde planı onaylanan hastane alanının kuzeyde yer seçiminin etkili olduğu düşünülmektedir. Ortaya çıkan tabloda görünen kentin merkezini oluşturan ana ticari akslarının çevresindeki yoğunlaşma ve taleplerin sürekliliğidir.

2.3. Çalışma Alanında Sokak Bazında Arazi Değerlerinin Belirlenmesi

Bu değerlendirmede mahalleler bazında, sokak ölçeğinde belirlenen arazi değerlerinin Maliye Bakanlığı Defterdarlığı tarafından bir araya getirilerek hazırladığı 2014 yılı Genel Beyan Dönemi Arsa ve Arazi metrekare birim değerlerine ilişkin doküman, Kırklareli çalışma alanımız için kullanılmıştır (Mal.Bk.İst.Def., 2014). Arazi metrekare birim fiyatları en yüksek birim fiyatlar 600'ün üzerinde en düşük birim fiyatları 30'un altında olmak üzere 10 kademe ile kategorize edilerek hatlar bazında haritaya aktarılmıştır.



Harita 8. Kırklareli Merkez Arazi Değerleri Dağılımı

Arazi değerleri dağılımına genel olarak bakıldığında; kentin ana aksları ve en çok kullanılan önemli yaya akslarının en yüksek değerlere sahip olduğu, bu ana akslarla birinci dereceden bağlanan yollarında arazi değerlerinin yüksek olduğu, kent merkezinden çevreye doğru arazi değerlerinin düştüğü, kent çeperlerinde en düşük arazi değerlerinin olduğu tespit edilmiştir. Genel olarak bakıldığında arazi değerlerinin bu şekilde dağılımının kentte konut ve ticaret alanları tercihinin öncelikle merkeze yakınlık ve donatı alanları yer seçimi ile gelişmesine paralellik gösterdiği görülür. Diğer bir sonuç ise kentin konut alanlarında da arazi değerleri arasında doğru orantılı bir ilişkinin bulunmasıdır. Bu sonuçta kent topografyasının düz ve manzara özelliği olmamasının etkili olduğu söylenebilir.

Arazi değerlerine detaylı olarak bakıldığında; en yüksek değerlerin en çok kullanılan iki yaya aksı olan Karaumur ve İstasyon caddeleri, donatı alanlarına bağlanan Hastane caddesi, kenti güneyden otogar güzergahından geçerek Cumhuriyet meydanına bağlayan M. Kemal Bulvarı, Vilayet meydanını Hastane caddesine ve İstiklal caddesine bağlayan 100. Yıl caddesi, kentin iki ana meydanı olan, vilayet ve cumhuriyet meydanını birbirine bağlayan ticaret fonksiyonlarının yoğun olduğu Fevzi Çakmak bulvarı ve bunu dikine kesen gene ticaret alanlarının yoğun olduğu Cumhuriyet meydanından başlayarak M. Kemal Bulvarına paralel devam eden Cumhuriyet caddesi ve kentin batısına erişilebilirliği ve kuzey-güney bağlantısı için tercih edilen Waldorf caddesinin olduğu görülmüştür.

Bunlardan sonra kenti batıya bağlayan Sungurbey caddesi, kuzey Kofcaz yoluna bağlanan İnönü caddesi, devamındaki Babaeski ve Edirne yoluna bağlanan Öztürk Bulvarı, Pınarhisar'a giden yol ve iki meydan arasındaki diğer ticaret akslarının yüksek değerlerde olduğu görülmektedir. Ayrıca Yayla mahallesine ve yeni yapılan hastane alanına çıkan Namazgah caddesi, ve Otogar arkasındaki düzenli konut alanlarının bulunduğu akslarla batıda İstasyon caddesi ve Sungurbey caddeleri arasındaki akslar ve Babaeski yoluna bağlanan akslar ikinci derecede ön plana çıkmaktadır.

En düşük mahalle ve akslara bakıldığında; Doğuda Askeri alan çevresindeki kent çeperine yakın konut yapılanması, güneyde İnci deresi ile ayrılan bölge, Karahıdır'a giden bölgeler, Kuzey ve kuzeydoğuda Akalar, Doğu ve Yayla mahalleleri kent çeperine yakın konut bölgeleri düşük arazi değerleri olan akslardan oluşmaktadır.

2.4. Çalışma Alanının Mekan Dizimi Analiz Modeli İle İncelenmesi

Şehirselsel form yapılanmasını anlamada, onu oluşturan “hat ağı”nın özelliklerini bilmek önemlidir. Hat ağı özelliklerinin bilinmesi ile o yerleşmenin alan ve işlevi arasındaki ilişki de analiz edilebilmektedir. Hatların süreklilik veya devamsızlık özellikleri farklı potansiyeldeki hareket ile farklı işlevsel yapılanmaya izin vermektedir. Hatların birbirine bağlanma özelliklerinde diğerine daha az “derin” olan hatların daha çok hareket, daha çok “derin” olan hatlarınsa daha az hareket çeker (Hillier, 2001: 02.3). Bir kent dokusunda sürekliliği olan, devam eden, uzun ve lineer hatların varlığı, hatların birbirlerini dik açıyla kesme özelliği şehirselsel sistemin kolay okunması ve şehirselsel alanın anlaşılabilirliğinde önemli yapılanma şartlarını da oluşturmaktadır.

Çalışmada bu kapsamda, Kırklareli kent merkezinin mekansal biçimlenme özelliklerinin anlaşılması, tercih edilen ve talep edilen mekansal bölgelerin okunması, arazi değerleri ve plan değişiklikleri ile karşılaştırmada mekan dizimi analiz yöntemi ile elde edilen eksenselsel ve bütünleşme değeri haritalarından yararlanılmıştır.

Mekan dizimi analiz modeli hesaplamaları için DeptmapX net0.30/Tasos Varoudis programının .exe uygulamasından yararlanılmıştır. Öncelikle seçilen alanda halihazır harita altlığı kullanılarak Autocad 2010 programı ile eksenselsel harita oluşturulmuştur. Oluşturulan bu harita DeptmapX programı kullanılarak Bütünleşme değerleri haritasına dönüştürülmüştür. Aşağıda Eksenselsel hat yapılanması ile çalışma alanı özellikleri ve bütünleşme değerleri ile çalışma alanı özellikleri incelemesi görülmektedir.

2.4.1. Eksenselsel Hat Yapılanması İle Çalışma Alanı Özellikleri

Çalışma alanı eksenselsel haritası hatların sürekliliği, lineerlik özelliği ve hat uzunlukları ile incelenmiştir.



Harita 9. Kırklareli Merkez Eksensel Haritası

Kentin girişini tem otoyolu bağlantısı ile sağlayan güneyden gelen Babaeski yolu ve bunu kentin doğusuna doğru izleyen Turist yolu ve devamındaki Askeri Alanı çevirerek İstanbul istikametindeki Pınarhisar yolu ve Bulgaristan sınırına devam eden Balkan caddesine bağlanan akslar kenti doğudan çevreleyen lineer ve sürekliliği olan uzun akslardır. Babaeski yolu ve Edirne yolu ile kent içine bağlanan Otogardan geçerek Cumhuriyet meydanına çıkan M. Kemal Bulvarı önemli lineer akslardır. Vilayet meydanına çıkan güney kuzey aksında devam eden İstiklal caddesi, 100. Yıl caddesi ve devamında Kofcaz yoluna bağlanan İnönü caddesi kenti kuzeye ve merkeze bağlayan, iki meydan arasında ticaret bölgesine kuzey güney istikametinde devam eden Cumhuriyet caddesi ise merkez bölgesi önemli lineer akslardır. Pınarhisar yolu ile devam eden Cumhuriyet meydanından Karaumur caddesi, Hastane yolu ve İnönü caddesi ile kenti kuzeye bağlayan akslar, 100. Yıl ve Hastane caddesinden ayrılarak kenti batıya bağlayan Sungurbey caddesi, Eriklice caddesi, Waldorf caddesi ve Öztürk Bulvarı kuzey ve batı yönlerde kentin bağlantılarını sağlayan sürekliliği olan hatlardır. Bu hatlar kentin doğrudan erişilebilir ulaşım omurgasını da oluşturmaktadır.

Kent çeperleri ve özellikle kuzey, kuzey doğu ilk yerleşim bölgelerinin kısa ve düzensiz hat yapılanması gösterdiği görülmektedir.

2.4.2. Bütünleşme Değerleri İle Çalışma Alanı Özellikleri

Harita 10'da çalışma bölgesinde her hattın tüm hatlar ile derinlik ve doğrudan erişilebilirliklerine göre biçimlenme özelliklerinin hesaplanması ile bulunan bütünleşme değerleri haritası görülmektedir. Bu harita 1597 hattan oluşmakta olup, sırasıyla 0,685'ten düşük, 0,685 ile 0,75, 0,75 ile 0,83, 0,83 ile 0,90, 0,90 ile 0,97, 0,97 ile 1,05, 1,05 ile 1,12, 1,12 değeri ile 1,19, 1,19 değeri ile 1,27 değerleri arasındaki değer aralıkları ile en düşük hat değeri olan koyu maviden en yüksek hat değeri olan kırmızı renklere göre değerlendirme görülmektedir. Genel olarak bakıldığında kent merkezi, kent merkezini batıya ve güneye bağlayan güçlü erişilebilir hat yapılanması ve bütünleşme değerleri görülmektedir. Erişilebilirliğin azaldığı kent çeperlerine doğru bütünleşme değerlerinin de düşük olduğu gözlenmektedir.



Attribute	Minimum	Average	Maximum
1 Connectivity	1	3.47276	20
2 Integration [HH]	0.612052	0.86531	1.34549
3 Line Length	8.99532	123.701	1563.55
4 Mean Depth	6.99311	10.503	14.1748
5 Node Count	1597	1597	1597
6 RA	0.00751487	0.011916	0.0165201
7 Total Depth	11161	16762.8	22623

Harita 10. Çalışma Alanı Bütünleşme Değeri Haritası

Bütünleşme değerleri tablosundan da görüldüğü üzere en düşük değerin 0,612052, en yüksek değerin 1,3454 olarak görüldüğü, bütünleşme değerlerinin 1,05'ten yüksek hat sayısının 145 olduğu görülmüştür. Bu hatların özellikle kentin Cumhuriyet meydanı ve Vilayet meydanını birbirine bağlayan, bu bölgeyi batıdaki donatı alanları ve konut yerleşimlerine bağlayan, ayrıca kent girişi ile güneyden iki meydana ve batı bölgesine bağlayan hatlar olduğu görülmektedir.

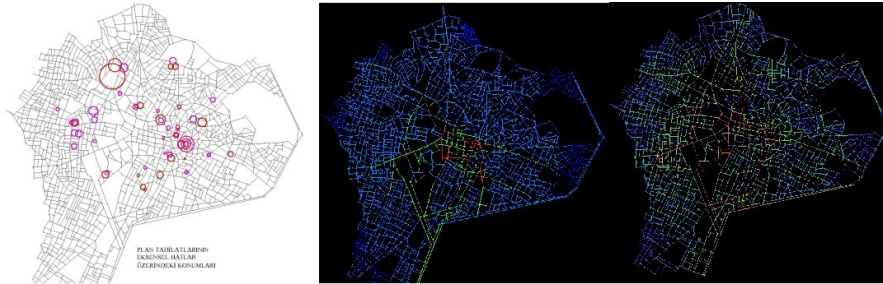
Bütünleşme değerlerine detaylı olarak bakıldığında; merkez bölgesinde en çok kullanılan ve yaya yolu olarak ayrılmış Karaumur ve İstasyon caddesi en yüksek bütünleşme değerleri göstermektedir. Ayrıca Karaumur caddesini kuzeye bağlayan Hastane caddesi, Hastane caddesine bağlanan ve kenti batıya eriştiren Sungurbey caddesi, güneyden otogardan Pınarhisar ve balkan yollarına ve Hastane yoluna bağlanan M. Kemal Bulvarı, gene hastane yoluna bağlanarak kuzeyde İnönü caddesi ile Kofcaz yoluna çıkan ve Vilayet meydanına bağlanan 100.

Yıl caddesi ve İstiklal caddesi bütünleşme değerleri yüksek olarak görünen hatlardır. Pınarhisar yolu, kuzeye ve Bulgaristan'a devam eden Balkan caddesi ve Namazgah caddeleri, batıya bağlanan Sungur bey caddesine paralel akslar, güneyden gelen Babeski yolu ve Turist yolu ve Öztürk caddesi değer olarak ikinci derecede önemli akslar olarak görülmektedir. Kentin özellikle Askeri alan çevresi çeperlerdeki konut yerleşimlerinin bulunduğu bölgeler, kuzey ve kuzey doğuda eski dokunun olduğu ve az gelirli ailelerin yaşadığı topografya olarak biraz daha yüksek olan Yayla, Doğu ve Akalar mahallelerinin çeperlere yakın bölümleri, batı bölgesi kent çeperleri ve güneyde İnci deresinden sonraki alanlarda bulunan aksların en düşük bütünleşme değerine sahip olduğu görülmektedir.

3. Değerlendirme ve Sonuçlar

Değerlendirme mekansal forma etki eden plan değişiklikleri, çalışma alanı sokak bazında arazi değerleri, çalışma alanının bütünleşme değerlerinin karşılaştırması üzerinden yapılmıştır.

- Mekansal forma etki eden plan değişikliklerinin her iki dönemde de Cumhuriyet ve Vilayet meydanları arasındaki ticaret akslarının çevresinde yoğunlaştığı, kent çeperlerinde plan değişikliği talebinin olmadığı, üst ölçek plan kararları ile gelişim yönü olarak belirlenen kuzey bölgesinde ve batıdaki donatı alanlarının çevresi konut yerleşimlerinde ise birbirini tetikleyen plan değişikliği taleplerinin olduğu görülmüştür.



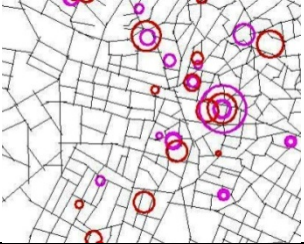
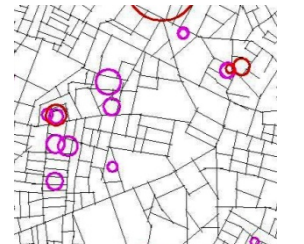
Harita 11. Çalışma Alanı Plan Değişiklikleri - Arazi Değerleri-Bütünleşme Değerleri Haritaları

- Arazi değerleri dağılımına bakıldığında gene iki meydanı çeviren ana akslar ve merkez bölgesi hatlarla, kenti batıya ve kuzeye bağlayan ana akslarla bunlar arasındaki merkeze yakın hatlar ve güneyden kent merkezine bağlanan ana aksların yüksek değerlerde olduğu, merkezden kent çeperlerine doğru arazi değerlerinin düştüğü görülmüştür.

- Çalışma alanı Bütünleşme değerlerine bakıldığında merkez bölgesinin sürekliliği olan lineer akslar, batıya devam eden lineer ve sürekliliği olan hatlarla, güneyden gelerek kent merkezi çevresinden geçerek kuzeye bağlanan lineer devam eden, sürekliliği olan hatların yüksek değerde olduğu görülmüştür. Kent biçimlenme yapısını erişilebilir ve tercih edilen en çok kullanılan aksları ortaya çıkartan bütünleşme değerleri, özellikle merkez batı ve güney yönünde gelişimin ve yavaş yavaş oluşan yapılanma talepleri ile kuzey yönündeki gelişimin, İstanbul yoluna bağlanan Pınarhisar yolu devamında olabilecek gelişimi göstermektedir. Kent çeperlerinde ve kentin ilk oluşum sürecinde konumlanan mahallelerde kısa ve süreksizlik

özelliği gösteren hatlar olduğu, bunların düşük bütünleşme değeri gösterdiği görülmüştür. Merkezden çevreye doğru bütünleşme değerlerinde azalma olduğu gözlenmektedir.

Bu değerlendirmelerde kent, plan değişiklikleri tercihleri, arazi değerleri dağılımı ve bütünleşme değerleri özelliklerine göre üç bölgeye ayrılmaktadır. Bu bölgeler Kent Merkezi- Kent Çeperleri-Donatı Alanları Bölgeleridir. Tablo 2’de bu bölgeler görülmektedir. Değerlendirme sonuçları detayda incelendiğinde tablodaki benzerlik önemlidir.

	Plan Değişiklikleri	Arazi Değerleri	Bütünleşme Değerleri
kent merkezi			
kent çeperleri			
Donatı Bölgeleri			

Tablo 2. Kent merkezi, kent çeperleri ve donatı alanı bölgelerinde karşılaştırılması

- Plan değişiklikleri taleplerinin merkez bölgesindeki yoğunluğu, arazi değerlerinin merkez bölgesindeki yüksekliği ve bütünleşme değerlerinin yüksek olması bu verilerde mekansal yapılanma özellikleri açısından birbirine benzerlik olduğunu göstermektedir.

- Kent çeperlerinde plan talebi yoktur ya da çok azdır. Arazi değerleri en düşük değerlerdedir. Güneyden gelen lineer ve sürekliliği olan hatların dışında genelde bu bölgelerdeki hatların kısa ve düzensiz özellikte olmasına koşut bütünleşme değerleri de düşüktür.

- Donatı bölgelerinin yer seçtiği alanlar olarak aldığımız kentin batısında, görünen plan değişiklikleri merkezdekinden az olsa da yoğunluk göstermektedir. Arazi değerleri bu bölgedeki akslarda merkez alandan daha düşük ancak diğer bölgelere göre daha yüksektir. Bütünleşme değerleri ise merkezle kıyaslandığında donatı bölgelerinde de aynı değerleri ve özellikleri göstermektedir. Bu sonuç batıya doğru bir gelişimi destekler niteliktedir.

- Diğer bir sonuç Kırklareli'nin arazi değerlerinin konut ve ticaret alanlarındaki dağılımı ile bütünleşme değerlerinin konut ve ticaret alanlarındaki dağılımlarıdır. İki fonksiyon bölgesinde de arazi değerleri ve bütünleşme değerleri paralellik göstermektedir. Bunun nedeni, kentin topografik yapısının birçok bölgede düze yakın ve yerleşilebilir olması, hiçbir bölgenin manzara özelliği göstermemesi, Kırklareli merkezde yaşayanların konut bölgeleri tercihlerinde de merkeze yakın olma isteğinin ön plana çıkması olarak değerlendirilebilir.

- Kırklareli Kent merkezinde yapılan çalışma ile çıkan sonuçlar, plan değişiklikleri tercihleri ve arazi değerleri dağılımı ile bütünleşme değerleri arasında bir ilişki olduğunu göstermektedir. Bu sonuçlar kapsamında, Kırklareli merkezinin gelecekteki gelişimi ve yönlendirilmesi çalışmalarında, Mekan Dizimi Analiz Yönteminden faydalanılabileceği önerilmektedir.

KAYNAKLAR

- Hillier B., Hanson J., 1984. The Social Logic of Space, Cambridge University Press, Cambridge.
- Ersoy, M., 2000. Mekan planlama ve yargı denetimi Ankara : Yargı Yayınevi, 2000, 63.
- F. A. Sesli, E. Karadavut, 2009 İmar Planı Değişikliklerinin Plan Bütünlüğüne Etkilerinin İncelenmesi, TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi 02-06 Kasım 2009, İzmir.
- Desyllas J., 1997. Berlin In Transition Using Space Syntax To Analyse The Relationship Between Land Use, Land Value And Urban Morphology University College London, England
- Akın, D., Celik, M., Effects Of Urban Form, Density and Land Value On Urban Mobility In Large Metropolitan Area: Istanbul, Turkey, Gebze Institute of Technology, Department of City and Regional Planning.,İstanbul
- Luo J., 2004. Modeling Urban Land Values in a GIS Environment, Department of Geography University of Wisconsin at Milwaukee Milwaukee, WI 53201 U.S.A,
- Topçu M. , Kubat A. S.; 2009. Konut Bölgelerinde Mekansal Yapı - Arazi Değer İlişkisi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Programı, 34469, Ayazağa, İstanbul
- Gündoğdu M., 2005, Galata Pera Bölgesi Mekansal Morfolojik Özellikleri İle Arazi Kullanımı Arasındaki Etkileşim Basılmamış Doktora Tezi.
- Hacking I., 1983. Representing And Intervening, Cambridge University Press, Cambridge.
- Hillier B., Penn A., Hanson J., Grojeski I., J.X.U., 1993. Natural Movement Or, Configuration And Attraction In Urban Pedestrian Movement, Environment, Planning B: Planning, Design, Volume 20, 29-66.
- Hillier B., 1996. Cities As Movement Economies, Urban Design International, Volume 1, 41-60.

- Hillier, B., 1993. A Note On The Intuiting Of Form; Three Issues In The Theory Of Design, Environment And Planning B: Planning And Design, Volume 2, 52-56.
- Hillier B., 2001. A Theory Of The City As Object Or How Spatial Laws Mediate The Social Constructions Of Urban Space, 3rd International Symposium on Space Syntax, Brazil, 02, 1-9
- Tuncel M., 2002. Türkiye İlleri ansiklopedisi Kırklareli Bölümü TİA Cilt 25, sf: 480-481
- Mimar Sinan Üniversitesi, Planlama Atölyesi III Kırklareli Plan Analiz Raporu, 1991
- T.C Kırklareli Belediyesi Kırklareli 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Ön Araştırma Raporu Ekim 2015
- Maliye Bakanlığı, Kırklareli Defterdarlığı; Kırklareli Merkez Mahallelerine İlişkin 2014 Yılı Genel Beyan Dönemi Arsa ve Arazi m2 birim değerleri, 2014
- Kırklareli Belediyesi Planlama Arşivi, 2015
- <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/06/20140614-2.htm>