

Maden ve taş ocakları: Endüstriyel, metalik minerallerin, karbonatlı kayalar ağırtaşı olmak üzere her türlü taşın çıkarıldığı ocaklardır.

Afet Yığılma biçimde can kaybı, fiziksel ve ekonomik veya çevresel kayıplara sebep olan, toplumun işlevselliğinde ciddi bozulmalar oluşturan ve yönetimin kendi kaynakları ile başa çıkamayacağı oluşan dış durumdur.

Afet Yönetimi: Afet öncesi ve sonrası aktivitelerin müdahale, iyileştirme, yeniden yapılandırma, zarar azaltma ve hazırlık aşamalarını kapsayan bir süreçtir.

Mikro Bölgeleme: Bir yerdeki tehlikenin; yitici deprem etkileri, yer sarsıntısı, şiddetli siltlenme ve heyelan potansiyeli dikkate alınarak tanımlanması ve bölgesel veya yerel olarak haritalanmasıdır.

Kırsal Yerleşim Alanları: İdari bölünüşüne göre Köy statüsünde olup; yerleşme alanları bir program dâhilinde Valilikçe tespit edilmiş ve "Köy Yerleşik Alan Sınırı" kararı bulunan veya sınır tespiti henüz yapılmamış kırsal yerleşmeler ile kentsel yerleşme alanı dışında kalan kırsal faaliyetleri sürdüren nüfusa yönelik yerleşim alanlarıdır.

Kentsel Yerleşme Alanları: İdari açıdan belediye statüsünde olan, yaşayanların ihtiyacını karşılamak üzere kentsel fonksiyonların ağırlıklı olarak yer aldığı alanlardır.

Sanayi Alanları: Orta ve Büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu yerleşimleri esas alan sanayi tesislerine ayrılan alanlardır.

Mevcut Sanayi Alanları: Mevcut durumda arazide yer alan sanayi alanlarıdır.

Plansız Sanayi Alanları: Mevzuata uygun olarak onaylanmış planı bulunmayan ve/veya mevzuata uygun olarak onaylanmış planına aykırı bir şekilde yapılaşmış kaçak sanayi alanlarıdır.

Planlı Sanayi Alanları: Herhangi bir ölçekte mevzuata uygun olarak onaylanmış planı bulunan sanayi alanlarıdır.

İleri Teknoloji Üreten Merkezler: Bilgi ve ileri teknoloji kullanarak, teknolojinin üretildiği ve/veya geliştirildiği, seri üretim yapılmayan araştırma – geliştirme merkezleridir.

İleri Teknoloji Kullanan Sanayiler: İleri teknoloji kullanarak üretim yapan sanayilerdir.

Tarımsal Sanayi: Tarımsal ürünlerin biyokimyasal ve hayvansal mamul hale getirilmelerinin sağlandığı entegre ya da entegre nitelikte olmayan sanayi işletme tesisleridir.

Tarımsal Organize Bölgeleri (TOB): 02.11.2005 tarihinde Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından imzalanmış protokol ve 5807 sayılı kanun ile, 4562 sayılı kanununa ilave edilen 26/A maddesi çerçevesinde oluşturacak Tarımsal İhtisas OSB ve besicilik, süt sığırcılığı, meyvecilik, sebzeçilik, seracılık, çiçekçilik vb tarımsal üretim ve ürün işleme faaliyetlerinin bir arada yapıldığı, disiplinle edildiği, tek elden sevk ve idare edildiği, desteklendiği ve üretici-sanayici-pazarlayıcı entegrasyonunun gerçekleştirildiği alanlardır.

Tarımsal Alt Bölgeler (TAB): Tarım ve hayvan yetiştiriciliğini destekleyen; hububat, meyve, sebze için uygun tarım alanları; sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, mantarcılık, hayvancılık gibi küçük ölçekli işletmeleri barındıran alanlardır.

Organize Sanayi Bölgeleri (OSB): 4562 sayılı "Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu" ve "Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği" inde tanımlanan, gerçekleştirilmiş ve gerçekleştirilmekte olan alanlardır.

Tarıma dayalı İhtisas OSB: 5807 sayılı yasa çerçevesinde, tarım ve sanayi sektörünün entegrasyonunu sağlamaya yönelik tarıma dayalı sanayi girişini oluşturan biyokimyasal ve hayvansal üretimin ve bunların işlenmesine yönelik sanayi tesislerinin yer alabileceği, ilgili mevzuat uyarınca öngörülen biyogüvenlik tedbirlerine uyulması şartı aranan alanlardır.

Lojistik Bölgeler: Şehir içi taşıma ve depolama başta olmak üzere tüm lojistik faaliyetlerin; maliyet, hız, güvenilirlik, izlenebilirlik ve esneklik değişkenleri ile şehrin tarihi, sosyal, siyasi, çevresel, coğrafi özelliklerine göre en uygun yerde ve şekilde yapılabilmesi amacıyla belirlenen alanlardır.

Depolama Alanları: Sanayi hammaddesi ve mamul ürünleri gibi her türlü ara ve ana malı depolamak, paketlemek amacıyla ayrılan ve düzenlenen alanlardır.

Enerji Üretim Alanları: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) depolama, iletim ve dağıtım ile petrol, doğalgaz ve kömürden enerji üretmek amacıyla ayrılan alanlardır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Teknik Altyapı Tesisleri: Bölge ve kent bütününde yer alması gereken elektrik, gaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, her türlü ulaşım, haberleşme ve arıtma gibi hizmetlerin sağlanması için yapılan tüm altyapı tesisleri, sağlık, güvenlik ve çevre kirliliğinin önlenmesi amacı taşıyan planlama alanı bütününe yönelik atık bertaraf ve depolama alanları ile transfer alanlarıdır.

Atık Bertaraf ve Depolama Alanları: Atıkların düzenli depolama, yakma, kompost ve geri kazanım yolları ile uzaklaştırma ve/veya bertaraf etmek amacıyla yer seçimi yapılmış / yapılacak alanlardır.
Serbest Bölge: 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu'na göre Serbest Bölge statüsü kazanmış alanlardır.

Eğitim, Bilgi ve Teknoloji Alanları: Bilimsel bilgidir yüksektir teknoloji üreterek, esnek üretim ve esnek otomasyon sistemlerinin, bilgi ve iletişim teknolojilerinin geliştirdiği ve ürettiği bölgeler ile bilgi ekonomilerinde çalışabilecek eleman yetiştirmek üzere düzenlenen ve gelişen teknolojileri en üst düzeyde kullanılabilen eğitim merkezlerinin yer aldığı alanlardır.

Fuar Alanı: Aktif açık alanlarla birlikte eğlence ve dinlenme amacı yanında; sanayi, tarım vb. ürünlerin sergilendiği; çağdaş, teknolojik, sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donanmış alanlardır.

Turizm Alanı: Turizm kullanımı ağırlıklı olarak planlaması önerilen alanlardır. Kapsamında her türlü turistik ve güncel tesis alanları, ticari tesisler, sosyal ve turizm tesislerine yönelik teknik altyapı alanları yer alabilir.

Rekreasyon Alanları: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen; oturma, yemek pişirme ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun ve spor alanları, gösteri alanları ve yeşil bitti örtüsü ile kaplı alanlardır.

Sit Alanları: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa tabi alanlardır.

Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı: Kent ve bölge ölçeğinde hizmet veren eğitim, sağlık, sosyal, kültürel, dinî, idari ve spor tesis alanları ile park, çocuk bahçesi gibi aktif ve pasif yeşil alanlar ile elektrik, gaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve arıtma, her türlü ulaşım ve haberleşme, atık depolama gibi hizmetlerin sağlanması için yapılan teknik ve sosyal altyapı alanlarıdır.

Askeri Alanlar: 2565 Sayılı Kanun kapsamında ve ülke savunması bakımından hayati önem taşıyan askerî tesislerin bulunduğu alanlardır.

Otoyol ve Ekspres Yollar: Alan bütünü ile birlikte çevresine de hizmet veren tam erişim ve yan erişim kontrolü yollarıdır.

Birinci Derece Yollar: Planlama bölgeleri, işlevler arası ve erişim kontrolü yolları arası bağlantıyı sağlayan ana yol niteliği taşıyan bölünmüş yollarıdır.

İkinci Derece Yollar: Yerleşim bölgeleri arası ve içi ana yol aksı niteliği taşıyan yollarıdır.

Demiryolları: Yüksek hızlı taşımacılığın hedeflenen deniz ve kara sistem hatlarını (deniz, metro, tramvay, hafif raylı sistem vb.) kapsamaktadır.

Havayolları: Ulusal ve uluslararası havayolu yolu ve yük taşımacılığına hizmet edecek nitelik ve kapasitedeki alanlardır.

Liman ve Gemi Sahaları: Gemi, tekne ve. gibi deniz araçlarının park yeri, a-maların kargolarını boşaltıp yükleme, satış ünitesi, depo, idari tesis, viny ve. alan ve yapıları kullanıcılar ile genellikle gümrük de bulunduran mekânlardır.

Bahçe Barınak: Bahçelik faaliyetlerine hizmet vermek amacı ile dalgalanma korunmuş, yöre bahçelerinin niteliğine yetebilecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bahçeye nitelikli ile suyu, elektrik, ağı kuruma sahaları, çekek yeri, deniz ürünlerini geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.

Yat Limanı (Marina): Her yata doğrudan yürüyerek çıkmasına olanak ve güvenli bir bağlama yeri sağlayan, yeterli derinlikte su bulunduran ve yatlara teknik ve sosyal altyapı, yönetim, destek, bakım ve onarım hizmetleri sunan, rüzgâr ve deniz tesirlerinden korunmuş, ilgili kurumların izni ile kurulan turizm belgeli kıyı yapılarıdır.

İskele: Yük ve yolcu deniz taşıtlarının yanaşmasına, yüklerin araç üstünden gemiye, gemiden araca yüklenip boşaltıldığı alanlardır.

Tersane: Yük ve yolcu (ticari veya turistik amaçlı) gemileri ile yat ve gezi teknelerinin inşaa, tadil, bakım ve onarımı için dalgalanma korunarak durgun su temini edilmiş, yüzer havuzlu, teknik ve sosyal altyapısı, yönetim, bakım, onarım ve depolama birimleri de bulunan kıyı yapılarıdır.

2.10. GENEL HÜKÜMLER

2.10.1. Bu plan; plan kararları, uygulama hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

2.10.2. Bu planın onay tarihinden itibaren 13.07.2004 onaylı 1/100.000 ölçekli Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı yürürlükten kalkar.

2.10.3. Planlama bölgelerinde, bu plan ilke ve stratejilerine uygun her il bütününde 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları yapılacak ve ilgili mevzuatı uyarınca onaylanacaktır. 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları yapılmadan alt ölçek planlar ve plan revizyonları yapılamaz, onaylanamaz ve uygulamaya geçilemez.

2.10.4. Plan paftasında çizilen arazi kullanım kararlarına alt sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

2.10.5. Bu Plan, mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz.

2.10.6. Bu planın ilke ve stratejilerine uygun olarak yapılacak alt ölçekli planlarda ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınacaktır.

2.10.7. Bu planda yer almayan konularda yürürlükteki ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir. Plan sınırları içerisinde yasalarla belirlenen farklı kurumlara ait planlama yetkisi saklıdır.

2.10.8. Bu Plan'da ve kıyı alanlarına yönelik olarak yapılacak alt ölçekli planlarda "3621 Sayılı Kıyı Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

2.10.9. "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" uyarınca belirlenen ve belirlenecek olan sit alanları (kentsel, arkeolojik, doğal vb) korunacaktır.

2.10.10. Çevre ve Orman Bakanlığınca orman kadastro yapılarak belirlenmiş alanlarla, orman amanağını planlarında orman özelliği gösteren alanlar korunacaktır.

2.10.11. Flora ve fauna açısından zengin, sulak alanlar, lagün gölleri vb. ekolojik açıdan özellik taşıyan alanlar korunacaktır. Bu alanlara ait koruma sınırlarının belirlenmesi, bu sınırlar içerisinde alınacak önlemler, bu alanların yönetimi ve denetimi, Çevre Orman Bakanlığı ve İl Çevre ve Orman Müdürlükleri sorumluluğundadır.

2.10.12. Tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürüldüğü alanlarda, tarımsal üretimi geliştirmeye yönelik tarımsal amaçlı yapılar oluşturulacak, eko-turizm teşvik edilecektir.

2.10.13. Trakya Alt Bölgesi'nde tarımsal alanların verimliliğini arttırmak ve ekonomik yapıyı güçlendirmek amacıyla tarımsal amaçlı arazi kullanım planları yapılacaktır.

2.10.14. Biyokimyasal üretimde eko-tarım özendirilecek, polikültür tarımsal uygulamaya dönük bilimsel çalışmalara ağırlık verilecektir.

2.10.15. 4342 sayılı Mera Kanunu gereğince meralar; özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz.

2.10.16. Kentsel ve kırsal yerleşmelerin gelişme alanları, doğal yapıya zarar vermeyecek şekilde koruma-kullanma dengeleri ve bu plan ile belirlenmiş nüfus projeksiyonları gözettirerek geliştirilecektir.

2.10.17. Göl, deniz ve akarsu kıyıları ile bu kıyıları çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada kamu yararı gözetilerek, kıyıların ekolojik özellikleri korunacaktır.

2.10.18. Planlama alanı bütününde, evsel, endüstriyel vb. atıkların düzenli toplanması, depolanması, geri kazanılması, bertaraf edilmesi ve toplu arıtma sistemlerine geçilmesi gibi entegre projelere öncelik verilecektir. Bu alanların kesin sınırları bu planda belirlenen yer seçimi kriterleri çerçevesinde Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile belirlenecektir. Belirlenecek bu tesisler amaçları dışında kullanılamaz ve bu tesislerin hizmet alanları ilgili idarelerce belirlenecektir.

2.10.19. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirliletilici ve aşırı su kullanarak rezervi tehdit edici faaliyetler ve bu faaliyetlerin kirliletilici ve su kullanım düzeylerinin tespiti, bu planın onay tarihinden itibaren nedimle DSİ Genel Müdürlüğü / DSİ Bölge Müdürlüğü ve İl Çevre Orman Müdürlükleri'nce yapılacak / yapılacaktır ve mevzuata aykırı uygulamaların tespiti halinde mevzuatın öngördüğü yaptırımlar uygulanacaktır.

2.10.20. Yeraltı suyu sağlanmasına yönelik olarak özellikle sanayi alanlarında gelişigüzel kuyu açılması önlenerek, bu konudaki girişimler DSİ Bölge Müdürlüğü'nce 167 sayılı Yeraltı Suları Yasası hükümlerine göre denetlenilecektir. DSİ'nin 05.11.2009 tarih ve 27397 sayılı resmi gazetelede yayımlanan "Ergene ve Meriç Havzaları Yer Altı Suyu İşletme Sahasına İlişkin Tebliğ" hükümlerine uyulacaktır.

2.10.21. 1/25.000 ölçekli plan aşamasında "Afet İskan Sahaları" ayrılmaktadır. Bu alanlar, afet sonrası kullanılacak "geçici iskan" alanlarıdır. Bu alanlar, okası bir afet durumuna kadar mevcut arazi kullanımını devam ettirecek olup, yapılaşmaya açılmayacaktır.

2.10.22. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 08.10.2008 tarih 10397 sayılı genelge hükümleri geçerlidir. Ayrıca, afet hasarlarını azaltmak ve can kayıplarını en aza indirmek için erişilebilir noktalarda yerel tahliye alanları ve toplanma yerleri olarak kullanılacak yeşil alanlar, parklar, rekreasyon alanları, spor alanları vb. büyük açık alanı donatı alanları alt ölçekli planlarda oluşturulacaktır.

2.10.23. Afet yönetim merkezleri, acil müdahale merkezleri, acil ihtiyaçlara ilişkin merkezler ve kamu tesislerinde depreme dayanıklılık incelemelerinin yapılması ve bu incelemeler sonucunda belirlenecek zayıf yapılar için gerekli önlemlerin (güçlendirme, iyileştirme veya yeniden yapım gibi) alınması ve uygulama programlarının başlatılması esastır.

2.10.24. Afetin oluşumundan hemen sonra acil durum operasyonlarının etkili, hızlı ve verimli yapılabilmesi için; afet yönetim merkezleri, acil müdahale merkezleri ve acil ihtiyaç merkezleri ile ilgilendirilmiş acil ulaşım ağı belirlenecek; ota konusu ulaşım ağına fonksiyonunun korunması için gerekli önlemler alınacak (dar yolların yol genişletilmesine uygun olarak genişletilmesi, belirlenecek tahliye güzergahlarının genişletilmesi gibi) ve varsa acil müdahale planı dâhil acil yollara dayalı olarak tahliye operasyonu yapılacaktır.

2.10.25. 1/25.000 ölçekli planlarda bölgenin gereksinimine yönelik olarak sosyal donatı alanları, dengeli bir biçimde oluşturulacaktır.

2.10.26. Trakya Alt Bölgesi'nde öngörülen 2023 yılı nüfus dengelerini ve plan bütünlüğünü bozacak mürferit sanayi, konut vb kullanımların kararlaştırılmayacaktır. 2.10.27. Planlama alanında hizmet sektörüne yönelik kullanımlar ile turizm desteklenecek ve tarihsel yerleşimlerin kimlikleri korunacaktır. 2.10.28. Çevre kirliliği (su, toprak, hava) yaratan mevcut sanayilerin denetim altına alınması amacı ile ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği içerisinde doğal eşikler dikkate alınarak sanayi bölgelerinin organize edilmesi, denetim mekanizmalarının belirlenmesi ve çevresel önlemlerin alınması 1/25.000 ölçekli planlarda netleştirilecektir. 2.10.29. Sanayi gelişimi üst ölçek plan kararlarına uygun olan mevcut planlı sanayi alanları ile sınırlandırılacak ve yeni sanayi yatırım taleplerinin planlı boş sanayi alanlarında yer seçimleri teşvik edilecektir. 2.10.30. Planla sanayi merkezi olarak belirlenen sanayi alanı dışındaki planlı sanayi alanlarında yerel kaynak çeşitliliğine göre, kırsal kalkınmayı destekleyen, özellikle hayvancılık ya da tarıma dayalı sanayi fonksiyonları teşvik edilecektir.

2.10.31. Planlama alanında yer alamayacak sanayi türleri;

2.10.31.1. Planlama alanı dâhilinde, bu planda getirilen çevresel koşulları karşılayan ve rehabilite edilerek çevreye duyarlı hale getirilecek mevcut yasal sanayiler ve bu planda belirlenmiş olan enerji üretim alanları dışında, aşağıda belirtilen ve çevre kirleticiliği yüksek olan ve/veya yer altı suyu kullanımı izni bulunmayan ve çevresel tahribe neden olan sanayi türleri kesinlikle yer almayacaktır;

a) Metal sentezleme (tuz ile),
b) Metal kaplama,
c) Yüzey temizleme (asit ile),
d) Tekstil boyama-yıkama ve emprime baskı,
e) Madenin işlenmesine yönelik ağır sanayiler,
f) Lifi yıkama-yıgılamacılar,
g) Selüloz ve/veya saman kullanarak kağıt üreten tesisler,
h) Ham deri işleme,
i) Asit imal ve dolum yerleri,
j) Pili, batarya-akü imal yerleri,
k) Kömüre dayalı termik santral,

(1/25.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planlarında belirlenecek Enerji Depolama ve Üretim alanları hariç)

İPTAL EDİLEN PLAN HÜKMÜ

l) Gres yağ fabrikaları (petrol türevi),
m) İlaç sentez fabrikaları,
n) Ağır metal tuzu üretimi,
o) Demir-çelik üretimi,
p) Petrokimya,
q) Klor-alkali,
r) Rafineri.

2.10.31.2. 2.10.31.1 nolu plan notunda belirtilen sanayiler, OSB Kanunu, Yönetmelikleri ve OSB Yönetiminin izin verdiği ölçüde, su kullanımı izni almak kaydıyla OSB'lerde yer alabilir.

2.10.31.3. 2.10.31.1 nolu plan notunda belirtilen sanayi türleri içinde olup da mevcut yasal sanayi alanlarında yer alan sanayiler; her türlü çevresel yatırımı yapacak olup, yer altı suyu kullanımını ve proses atıksuyu miktarını artıran üretim/kapasite artışlarının ve/veya alansal olarak kullanım artışının yapılmaması şartıyla, yalnızca mevcuttaki yapılaşmış alanı dahilinde teknoloji yenilenmesi sonucu oluşacak üretim/kapasite artışı yapılabilir. 2.10.31.4. 2.10.31.1 nolu plan notunda belirtilen sanayi türlerinin içinde yer almayan diğer sanayilerin prosesinde kullanım izni belgesinin sunulması zorunludur. 2.10.32. Planlama alanında yer alabilecek sanayi tesislerinin "Su Kirliliği Yönetmeliği"nde belirtilen standartları sağlamaları esastır.

2.10.33. Mevcut sanayi alanlarında sanayinin ileri teknolojiye yönelmesi teşvik edilecek, sağıklaştırılması, çevre kirliliğini önleyici önlemlerin alınması ve arıtma tesisleri oluşturulması zorunlu tutulacaktır. 2.10.34. 13.07.2004 onay tarihli 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi-Ergene ÇDP'den önce, Planlama bölgeleri içinde noktasal yer seçen sanayilerle ilgili önlemler konusunda uygulamaya yönelik koşullar 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında belirlenecektir.

2.10.35. Plansız sanayi tesisleri, plansız alanda mevzuata aykırı kaçak olarak yapılanmış tesislerdir. Bu tesislerden 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun Geçici 1. Maddesi ve 5751 sayılı Kanun'un Geçici 4. maddesi kapsamında tarım dışı kullanım izni verilenler ile ilgili yapılacak işlemler ve uygulama koşulları ve detaylar 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun Geçici 1. Maddesi ve 5751 sayılı Kanun'un Geçici 4. maddesi kapsamında Tarım Dışı Kullanım İzni almış olan kullanımlar, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, tarım dışı kullanım izni verilen alan sınırları içerisinde kalmak ve bölgesel entegre atıksu arıtma tesislerine bağlanması kaydıyla alt ölçekli planlarda, bulunduğu idari sınırlar dahilinde, ilgili idarelerce değerlendirilecektir. Bu tür yapıların bulunduğu alanın tarım dışı kullanım izni verilmiş kısımları aşağılandırılacaktır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun Geçici 1. Maddesi ve 5751 sayılı Kanun'un Geçici 4. maddesi kapsamında izinlendirilmeyen mevzuata aykırı sanayi tesisleri ise planlı sanayi alanlarına taşınacaklar ya da mevcut durumda bulundukları parselin toplam büyüklüğü kadar bir alanı tarımsal toprağa kazandırılması şartı ile yerlerinde kalabileceklerdir. Bu durumdaki parseller için ifraz yapılamaz

Uygulama koşulları ve detaylar 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir.

2.10.36. İhtiyaç duyulması halinde, bu planın genel ilke ve politikalarına aykırı olmamak üzere, sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği eğitim, sağlık, spor, turizm, kültürel ve idari kullanımlar ile PTT, haberleşme santrali, su depoları, trafo yapıları, doğalgaz boru hatları, enerji nakil hatları, kanalizasyon gibi alt yapı tesisleri, güvenlik ve çevre kirliliğinin önlenmesi amacıyla kent veya bölge bütününe yönelik kamu yararı bulunan diğer tesisler, yenilenebilir enerji kaynakları ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığının mevzuatı kapsamında getirilecek fonksiyonlar yapılabilir. Bu tür yapılar, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile uygulamaya geçirilebilir. Ancak söz konusu tesisler yukarıda belirtilen kamusal amaçlar dışında kullanılamayacaktır.

2.10.37. Planlama alanı içerisinde yer alan akarsu, baraj ve göl kıyılarında yapılacak madencilik faaliyetleri (taş ve maden ocakları), Maden Kanunu ile bu kanuna dayalı yönetmelik hükümleri, "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği", ve diğer yönetmelikler ile ilgili kurumların yasal düzenlemelerine göre yapılır.

2.10.38. Plan'da gösterilmeyen askeri alanlar, askeri güvenlik bölgeleri ve askeri yasak bölgelerine ait sınırlar "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu Kanun'a ilişkin yönetmelik hükümlerine ve kurum görüşlerine uygun olarak alt ölçekli planlarda tespit edilecektir.

2.10.39. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması şartıyla ve çevre etkileşimleri göz önünde bulundurularak yenilenebilir enerji kaynakları (rüzgar, güneş, su vb) desteklenecek ve üretim tesisleri yapılacaktır.

2.11. ÖZEL HÜKÜMLER

2.11.1. Yerleşim Kimlikleri

2.11.1.1. Hizmet Merkezleri:

a. Hizmet merkezleri, fonksiyonel bütünlük içinde, etki alanlarındaki yerleşmelerin ticaret-hizmet ihtiyaçlarını, ihtisaslaşmış ticaret, hizmet fonksiyonları ile karşılayacak, hizmet, donatı alanlarının ve kültür endüstrilerinin yer alacağı merkezlerdir.

b. Bu planla belirlenen hizmet merkezleri, Tekirdağ, Kırklareli il merkezleri ve Keşan, Çorlu, Lüleburgaz ilçeleridir. Tekirdağ ve Kırklareli il merkezleri hizmet, ticaret, eğitim ve kültür aktivitelerinin merkezleridir. Tekirdağ ili aynı zamanda, sahip olduğu liman alanının geliştirilme kararı ile lojistik ve liman arkası fonksiyonlarda da özelleşecektir. Çorlu ve Lüleburgaz ilçeleri ise, öncelikle sanayi gelişimi sonucu artan hizmet ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik gelecek hizmet merkezleridir. Keşan ise başta çevresindeki kırsal merkezlere ve turizm merkezlerine yönelik hizmet fonksiyonlarını barındıracaktır.

2.11.1.2. Lojistik Merkezler:

a. Hizmet ve lojistik merkezleri, hizmet merkezinde yer alan fonksiyonlardan, özellikle çevresindeki liman, sanayi ve tarımsal üretim alanlarına yönelik lojistik faaliyetlerinin ağırlık kazandığı merkezlerdir.

b. Bu planla belirlenen hizmet ve lojistik merkezleri, Tekirdağ'a bağlı Muratlı ilçesi ve Edirne iline bağlı Havsa ilçesidir. Muratlı ilçesi, sanayi ve liman alanlarına yönelik, Havsa ilçesi ise tarımsal üretim alanlarına yönelik lojistik faaliyetlerde ihtisaslaşacaktır.

2.11.1.3. Kırsal Merkezler:

a. Tarım ve hayvancılığa dayalı gelecek kırsal alanların ihtiyaçlarının karşılanması için öngörülen yerleşmelerdir. Bu yerleşmelerde tarım ve hayvancılığın üretimden tüketime giden yolu kolaylaştıracak pazar olanaklarının, depolama alanlarının, üretim standartlarının artırılmasına yönelik eğitim, danışmanlık, tanıtım ve ar-ge çalışmaları gibi fonksiyonların yer alması önerilmektedir. Bu alanlar TOB (Tarım Organize Bölgeleri) ve TAB (Tarımsal Alt Bölgeleri) alanları ile desteklenecektir.

b. Bu planla belirlenen kırsal merkezler, Tekirdağ ilinde Hayrabolu, Malkara, Saray ilçeleri, Kırklareli ilinde, Babaeski, Pınarhisar, Pehlivanköy, Kofcaz ilçeleri ve Edirne ilinde, Uzunköprü, Söğütlu, Lalapaşa, Ipsala, Meriç ilçeleridir.

2.11.1.4. Turizm Merkezleri:

a. Turizm merkezlerinin planlanmasında çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması esastır. Bölgenin turizm politikaları oluşturulurken, koruma kullanma dengesi göz önüne alınarak mevcut potansiyeller değerlendirilmiş, bu doğrultuda Marka kent ve Eko-kent kimlik önerileri getirilmiştir.

b. Bu planla belirlenen turizm merkezleri, Edirne ili merkezi, Şarköy, Marmara Ereglisi, Enez, Vize ve Demirköy'dür. Planla, Edirne'ye "marka kent", Vize ve Demirköy'e "eko-kent" kimlikleri, Marmara Ereglisi, Enez ve Vize'ye "arkeo-lojistik turizm", Şarköy'e "agro-turizm" ve Enez'e "eko-turizm" aktiviteleri önerilmiştir.

2.11.1.5. Sanayi Merkezleri:

a. İlgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplanarak yer almasını öngörülen ileri teknoloji kullanan, içerisinde sanayi tesislerinin ihtiyacına yönelik lojistik ve ticaret hizmetlerinin karşılanacağı alanlar ile, Ar-Ge ve fuar alanların yer alabileceği sanayi merkezidir.

b. Bu planla Çerkezköy sanayi merkezi olarak belirlenmiştir. Mevcut sanayi aküsü Çerkezköy-Çorlu-Büyükkaragözü ile sınırlandırılacaktır. Bu alanlar yapısal dönüşüm şartı ile kimliklerini sürdürecektir.

2.11.2. Arazi Kullanımı

2.11.2.1. Tarım Arazisi:

A- Ergene Havzası Sınırları İçerisinde;

a. Bu alanlar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanan ve İl Tarım Müdürlükleri tarafından sınırları belirlenen tarımsal arazileri içerir.

b. Bu alanlar, tarımsal niteliği I. öncelikli korunacak alanlar, tarımsal niteliği II. öncelikli korunacak alanlar ve tarımsal niteliği sınırlı alanlar kapsar.

d. Tarımsal niteliği II. öncelikli korunacak alanlar ve tarımsal niteliği sınırlı alanlarda yer alabilecek tarımsal amaçlı yapılar dışındaki kullanımlar türleri ve yapılaşma koşulları ilgili kurum görüşlerini almak şartı ile alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

e. Tarımsal amaçlı yapılar için; Tarımsal niteliği I. öncelikli korunacak alanlarda max. İAKS: 0,08, Tarımsal niteliği II. öncelikli korunacak alanlarda max. İAKS: 0,10 ve Tarımsal niteliği sınırlı alanlarda max. İAKS: 0,20'dir.

f. Bu alanlarda; öncelikle ekolojik tarım, ekolojik üretime uygun olmayan geleneksel tarımın yapıldığı alanlarda ise ürün çeşitliliğinin artırılmasına yönelik ilgili kurumlar tarafından detaylı çalışmaların

Bu planda gösterilen içme suyu havzalarının koruma alanlarında ilgili kurumların mevzuat ve görüşleri doğrultusunda tarımsal faaliyet türleri yapılabilir.

h. Bu alanlarda tarımsal verimliliğin artırılması için ilgili kurum ve kuruluşların işbirliğiyle drenaj, ıslah, topraklaştırma vb tarla içi geliştirme hizmetlerine ağırlık verilmesi esastır.

i. Arazi topraklaştırma çalışmalarının öncelikle yapılması öngörülecek alanlar, ilgili kurumlar tarafından yapılacak tarımsal amaçlı planlama çalışmalarından sonra belirlenecektir. Bu çalışmalarda, ilgili kurum ve kuruluşların işbirliği ile ekolojik, ekonomik ve toplumsal yönden daha işlevsel yeni tarım parsellerinin oluşturulması da esastır.

j. Bu planda gösterilen tarım alanlarına ait sınırlar şematik olup, kesin sınırlar İl Tarım Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

k. Bu planda gösterilmiş olan ve 1/25.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planlarında sınırları kesinleştirilecek olan TAB ve TOB alanlarında toprak niteliğine bakılmaksızın max. İAKS: 0,20'dir.

B-ERGENE HAVZASI SINIRLARI DIŞINDA

Bu planda yer alan tarım alanları "Tarım Arazisi" olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan "Tarım Arazileri Sınıflarına" ayrılmamıştır.

Tarım arazilerinde yapılacak ifraz işlemlerinde; 5403 sayılı Kanun ve bu kanuna dayanaklar çıkarılmış tözük/yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır.

Tarım arazileri sınıflaması, Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı'nca yapılacak/yaptırılacaktır. Tarım arazilerinde, belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar, aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

Bu planda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki tarım arazilerinde (özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, örtü altı tarım alanları, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan alanlar hariç) yapılacak olan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin;

Mutlak Tarım arazilerinde Emsal (E) = 0,20'yi, Marjinal Tarım arazilerinde E = 0,30 'u geçmemek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmak kaydı ile ilgili idaresince, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında işlem tesis edilir. Yapılan işlemlere ilişkin veriler sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda dikili, özel ürün, fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

Başbakanlık, Tarım ve Köyşisleri Bakanlığı, ilgili Bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (Tarımsal Kalkınma Kooperatiflerinde uygulanan projeler, Üretici Birlikleri/Kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riskli azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında yukarıda belirtilen yapılaşma Emsali (E) % 50 oranında artırılabilir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici 1. ve Geçici 4. maddeleri kapsamına giren arazilerde marjinal tarım arazileri hükümleri geçerlidir.

Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanıma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılarda bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu "Plansız Alanlar Yönetmeliği"nin 6.8.ölümünde belirtilen esaslara uyulur.

Bu planda gösterilmiş olan ve 1/25.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planlarında sınırları kesinleştirilecek olan TAB ve TOB alanlarında toprak niteliğine bakılmaksızın max. E (Emsal): 0,30'dur.

Tarımsal Arazi Sınıfları

Mutlak Tarım Arazileri

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez. E(Emsal) = 0,20'dur.

Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan mutlak tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

Dikili Tarım Arazileri

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez, Tarımsal amaçlı yapılar için E(Emsal) = 0,10'dur.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

9.5.2.3.Özel Ürün Arazileri

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez, Tarımsal amaçlı yapılar için E(Emsal) = 0,10'dur.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

Örtü Altı Tarım Arazileri

Bu planda örtü altı tarım arazisi olarak tanımlanan arazi parçalarında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlı toprak sınıfına bakılmaksızın tarımsal amaçlı yapılar için E(Emsal) = 0,05'dir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez,

Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

-Bu alanlarda seralar emsale dahil değildir.

Marjinal Tarım Arazileri

Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için E(Emsal) = 0,30'dur.

Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, İnşaat alanı 150 m²'yi geçemez.

Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

2.11.2.2. Orman Alanları:

a. Bu alanlarda 8831 sayılı Orman Kanunu hükümleri geçerlidir. Orman kadastrou netleşmeyen ve bu nedenle bu plan kapsamında gösterilmeyen alanlar, orman kadastrouna alınması durumunda ilgili yasa çerçevesinde yeniden değerlendirilmeye alınacaktır.

b. Orman alanlarında akaryakıt servis alanları ve akaryakıt istasyonları ve buna bağlı yapılar yapılamaz.

c. Orman alanları içerisindeki madencilik faaliyeti taleplerinde Orman Kanunu, Maden Kanunu ve Çevre Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre işlemler yürütülür.

d. Orman alanlarında olabilecek yangınların yerleşim alanlarına ve yerleşim alanlarında olabilecek yangınların orman alanlarına sıçrama risklerine karşı, meşkun, gelişme alanları ve köy yerleşik alan sınırları ile orman alanları arasında, arazinin eğim durumuna göre orman sınır dışında "Koruma Bandı" oluşturulacak ve oluşturulan bu bant içerisinde her türlü imar faaliyeti yasaklanacaktır. Ancak, meşkun alanlar, mevcut köy yerleşik alan sınırları ve orman sınırları bu amaçla değiştirilmez. Bu durumda koruma bandı mevcut mesafe kadar oluşturulur

2.11.2.3. Sanayi Alanları:

a. Sanayi alanları, serbest bölge gibi katma değeri yüksek üretim standartlarına sahip alanları, bu alanları bütüncüyle rökelti teknoloji, ticari ve sanayi amaçlı depolar, ar-ge, fuar alanları, showroomlar, ticari ofisler gibi hizmet alanlarını kapsar.

b. Dağınık ve denetimsiz sanayi alanlarının, OSB'ler çatısı altında toplanması sağlanacaktır. Sektörel dağılım açısından ise 2.10.32 genel hükümü çerçevesinde çevreye duyarlı, teknoloji bazzi sektörlerle ağırlık verilecek ve teşvik edilecektir.

c. Tevelli edilecek tesislerden üstlenileceği işlevi gereği ÇED raporu alınması zorunlu olanlardan ÇED raporu istenecek ve ÇED raporunun onay tarihinden başlayarak bir yıl içinde ÇED raporuna uygun olarak ve alt yapı ve arıtma tesisi yapıldığında kullanma izni verilecektir.

2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları:

- a. Kentsel yerleşme alanları meskün ve gelişme alanları olup, bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı, küçük sanayi sitesi vb. kullanımları yer alabilir. Kentsel yerleşme alan sınırları 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir.
- b. Bu alanlarda yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etüdüne, doruk niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Doku ve işlevsel özelliği nedeniyle korunması cerekri ödülün alanlar için koruma alanları yapılır ve projelendirilir.

2.11.2.5. Kırsal Yerleşim Alanları:

- a. Bu alanlar, kentsel yerleşim alanları dışında kırsal faaliyetleri sürdüren nüfusa yönelik yerleşim alanlarıdır. Bu alanlar içerisinde yer alan; tarımlı, doğal veya bölgeye özgü doku özelliklerinin korunması ve düzenlenmesi esastır. Kırsal karakterli yerleşimler planında şematik olarak gösterilmiş olup, sınırları ve yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.
- b. Sanayi, turizm, hizmet vb. fonksiyonların hızı gelişimi sonucu, doğal nüfus artışı ve hmesinin üstünde gelişen/gelişmesi beklenen veya deprem, taşkın gibi doğal nedenlerle özel önlem gerektiren kırsal yerleşim alanlarında imar planı yapımı zorunludur. Diğer kırsal yerleşmelerde ise, il özel idaresi veya ilgili beledyesince gerekli görülmesi halinde imar planı yapılabilir. İmar planı yapıncaya kadar bu alanlarda plansız alanlar imar yönetmeliği hükümleri uygulanır.

2.11.2.6. Göller ve Barajlar:

- a. İçme, kullanma ve tarımda sulama amaçlı kullanılan ve kullanılması planlanan doğal ve yapay (baraj) göl, gölet ve benzeri kaynakların koruma kuşaklarında gerçekleştirilecek faaliyetlere ilişkin ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılır. Plan ölçeği nedeni ile pafta üzerinde gösterilemeyen göl ve göletler için de aynı hüküm geçerlidir.

2.11.3. İşlevler

2.11.3.1. Fuar Alanları:

- a. Bu alanlar, ulusal ve uluslararası nitelikte fuar ve festival düzenlenmesine yönelik ayrılmış, açık alan ağırlıklı alanlardır. Fuar ve festival alanlarında, fuar ve kongre tesisleri ile bu faaliyetleri destekleyici yönetim birimleri, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, açık ve yeşil alanlar, konaklama tesisleri ve ticari satış birimleri gibi fonksiyonlar yer alabilecektir. Bu alanlarının yapılanma koşulları, kullanım türleri ve konumları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- b. Planda, Lüleburgaz, Babaeski, Çorlu, Edirne Merkez ve Saray ilçelerinde, Trakya Alt Bölgesine özgün ürünlerin ve sınıl mamullerin sergilenmesi ve tanıtılması için sanayi alanları, üniversiteler ve Ar-Ge gibi üretim alanları ile birlikte çalışacak fuar alanları önerilmiştir.

2.11.3.2. Lojistik Alanlar:

- a. Bu alanlar, tır-kamyon parkları, konteynır depo alanları, gümrüklü antrepo ve depolar, nakliye ambarları, barkodlama, ambalajlama, sigorta, gümrük, acente, taşıma işleri komisyoncuları, kargo tesisleri, lojistik destek hizmetleri veren işletmeler, hal yapıları vb. ve bu fonksiyonları destekleyici sosyal fonksiyonların yer alacağı alanlardır. Çorlu, Muratlı, Tekirdağ merkez ve Lüleburgaz ilçelerinde sanayi ve liman alanlarına olan yakınlıkları sebebi ile üretim faaliyetleri ile birlikte çalışacak, tamamlayıcı/destekleyici roldeki lojistik faaliyetler önerilmiştir. Hava ilçesinde de tarımsal faaliyetlerin odak noktasında olması ve sınır kapılarına yakınlığı sebebi ile tarımsal faaliyetleri öncelikte ulusal arası pazara açılma konusunda destekleyeceği düşünülen lojistik-hizmet merkez oluşturulacaktır.
- b. Lojistik bölgelerde üretim faaliyetleri yer alamaz. Bu alanların yapılanma koşulları, kullanım türleri ve konumları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

2.11.3.3. Enerji Üretim Alanları:

- a. Akaryakıt depolama tesisleri ile yerleşmeler arasında gerekli emniyet mesafesi (sağlık koruma bandı) TS 119394 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)- İkmal İstasyonu- Karayolu Taşıtları İçin- Emniyet Kuralları Standartlarına göre ayınlacaktır.
- b. Bu alanlarda enerji üretim tesisleri ile entegre olmak üzere, bu tesislerden kaynaklı küklerin bertarafı için kullanılan/kullanılabilecek kül bertaraf tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda yer seçen kullanımlara hizmet verecek kıyı yapılarına ilişkin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- c. Kurulmuş/kurulacak tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.
- d. Bu planın onayından önce onaylanmış imar planları geçerlidir.
- e. Bu alanlarda yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında ÇED Olumlu/Gerekli Değildir kararı aranır.
- f. Doğalgaz boru hatları, enerji iletim hatları ve enerji iletim tesisleri için ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır. Alt ölçekli planlar yapılırken yaklaşma mesafeleri ve çevresindeki yapılanma koşullarına ilişkin ilgili kurum/kuruluş görüşleri alınarak plan kararları verilmesi esastır.

2.11.3.4. Teknik Altyapı Alanları:

- a. Yerleşmelere yönelik, içme-kullanma suyu, kanalizasyon hatları, kanallar, her türlü iletişim hatları, açık-kapalı otopark alanları, arıtma tesisleri, atık bertaraf ve depolama alanları gibi toplulu sağlığını ve çevre kalitesini korumak amacı ile yapılması gereken tesis ve alanların tümünün alt ölçekli planlarda, nüfusun gerektirdiği standartlar doğrultusunda sağlanması zorunludur.
- b. Çevre kirliliğinin önlenmesi amacı ile planlama alanı bütününe yönelik düzenli atık depolama, bertaraf ve geri kazanım işlevlerini de barındıran entegre atık bertaraf ve depolama tesisleri, arıtma tesisleri, deniz taşıtlarından kaynaklanan atıkların kabulü ve bertarafına yönelik tesislere ilişkin alanların yer seçimi, yer altı suyu beslenme alanları, aşırı yer altı suyu çekim alanları, Tarımsal Niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlar, jeolojik sınırlı alanlar, sulak alanlar, içme ve kullanma suyu kaynaklarının koruma kuşakları ile sızlık-bataklık alanlar dışındaki alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak ve atık türüne göre ilgili mevzuat ile "Atık Yönetimi Genel Esaslarına İlişkin Yönetmelik" hükümleri uyarınca yapılır.
- c. Söz konusu tesisler amacı dışında kullanılamaz ve bu tesislerin hizmet alanları ilgili idarelerce belirlenecektir.
- d. Bu alanlara ilişkin alt ölçekli planlar ilgili mevzuat uyarınca ilgili idarelerince onaylanır. Bu alanlardaki uygulamalar Mahalli İdare Birlikleri aracılığıyla da yapılabilir.
- e. Entegre nitelikte olmayan ve yalnızca geri kazanım işlevlerine yönelik tesisler planlı sanayi alanları içerisinde yer alacaktır.
- f. b bendindeki kriterleri sağlayan ancak orman sınırları içerisinde yer seçimi yapılacak olan teknik altyapı tesisleri için Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulur.

2.11.3.5. Teknoloji Geliştirme Alanları:

- a. Lüleburgaz, Çerkezköy ve Kırkdareli merkez'de yer alması planlanan teknoloji geliştirme alanları, sanayi, araştırma kurumları, üniversiteler ve kamu sektörü arasında işbirliğini sağlayacak ortamı oluşturarak, yenilikçi ve katma değeri yüksek, genel endüstri ve savunma sanayilerinin nitelikli üretim süreçlerine katkı sağlayacak, bilimsel bilgidten teknoloji üreterek, esnek üretim ve esnek otomasyon sistemlerinin, bilginin ve iletişim teknolojilerinin geliştirdiği ve ürettiği alanlar olarak tasarlanmıştır.
- b. Bu alanların yer seçim sınırları, yapılanma koşulları ve yer alabilecek işlevler alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

2.11.3.6. Serbest Bölge:

- a. 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi olan serbest bölgelerde, Serbest Bölgeler Genel Müdürlüğüne uygun görülen faaliyetler yer alabilecektir.
- b. Planda, mevcut Çorlu Serbest Bölgesi faaliyetlerini sürdürecektir.
- c. Bu alanların yapılanma koşulları, kullanım türleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

2.11.3.7. Serbest Ticaret Bölgesi:

- a. Bu alanlar, bir ülkenin dış ticaret sınırları içinde ancak gümrük sınırları dışında kalan ihracat geliştirmek amacıyla ticari faaliyetlere özel teşvikler sağlanan ve bu faaliyetlerin hız ve doğru şekilde yapılabilmesi için gerekli her türlü hizmetlerin sunulduğu alanlardır.
- b. Planda, Edirne Merkez'de yer alan serbest ticaret bölgesi, sınır ötesi ticari ilişkilerin geliştirilmesi çerçevesinde desteklenecek ve faaliyetini sürdürecektir.
- c. Bu alanların yapılanma koşulları, netleştirilecek işlevler kapsamında alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

2.11.3.8. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB):

- a. Bu alanlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- b. Mevcut mevcut ve düzensiz sanayi alanlarının ortak denetim ve yönetim mekanizmasına kavuşturulması ve çevreye olumsuz etkilerinin minimize edilmesi amacıyla OSB alanları oluşturulabilir.
- c. Bu alanların yapılanma koşulları ve konumları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

2.11.3.9. Tarımsal Organize Bölgeleri (TOB):

- a. Tarımsal Organize Bölgeleri, 02.11.2008 tarihinde Tarım ve Köyşileri Bakanlığı ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından imzalanmış protokol ve 23.10.2008 tarihinde yürürlüğe giren 5807 sayılı kanun ile, 4562 sayılı kanununa ilave edilen 28/A maddesi çerçevesinde oluşturulacak Tarımsal İhtisas OSB ve besicilik, süt sığırcılığı, meyvecilik, sebzeçilik, seracılık, çiçekçilik vb tarımsal üretim ve ürün işleme faaliyetlerinin bir arada yapıldığı, disiplinle edildiği, tek elden sevki ve idare edildiği, desteklendiği ve üretim-sanayi-pazarlayıcı entegrasyonunun gerçekleştirildiği alanlardır.
- b. Bu bölgelerde, tarımsal üretimin ve toprak kullanımının verimliliğini artırarak sürekliliğinin sağlanması, tarım nüfusunun yerinde istihdam edilmesi ve gelir kaynaklarının artırılması ya da yeni kaynaklar oluşturulması, tarımsal tesislerin bir plan çerçevesinde bir araya getirilmesi, başta çevre koruma ve gıda maddesi hijyenik koşulları olmak üzere kontrol edilme kolaylığının sağlanması esastır.
- c. Tarımsal Organize Bölgeleri (TOB), tarımsal üretim için mutlak tarım arazilerini (Tarımsal Niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlar) ve ürün işleme tesisleri için marjinal tarım arazilerini (Tarımsal Niteliği II. Öncelikli Korunacak Alanlar ve Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar) içerir. TOB'lar içerisinde; hububat, meyve ve sebze üretimi için uygun tarım alanları, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, mantarcılık, hayvancılık ve et entegre tesisleri, otlaklar, tarımsal işletmeler, tarımsal ürün paketlenme tesisleri, meyve işleme tesisleri, soğuk hava depoları, yem depoları, TOB işletmelerinin ön anılma yada toplu anılma tesisleri, organik atıkların geri dönüşüm tesisleri, hayvan klinikleri, kreşli diü hayvan gömü çukurları, tarımsal araç-gereç parkları, tarımsal ürün pazarlama hizmetleri, ürün borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarımsal Ar-Ge ve laboratuvar alanları gibi bölge stratejisine uygun tesisler Tarım ve Köyşileri Bakanlığınca olumlu görüş alındıktan sonra yer alabilecektir.
- d. Tarımsal Organize Bölgeler (TOB) içerisinde tarım ve hayvancılığa dayalı sanayi alanlarından oluşacak Tarımsal İhtisas OSB alanları toplam TOB alanının en fazla %10'unu oluşturacak ve TOB alanı içerisindeki Tarımsal Niteliği II. Öncelikli Korunacak Alanlar ve Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar üzerinde yer alabilecektir. %10luk alan içindeki yapılaşma esasları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- e. Tarımsal Niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlarda sadece tarımsal amaçlı yapılar yer alabilir ve maks. İKS: 0,24'dür.
- f. Tarımsal Niteliği II. Öncelikli Korunacak Alanlar ve Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlarda yer alabilecek diğer tüm yapılar için maks. İKS: 0,50'dir.
- g. Gıda maddeleri üretimi ve mamul hale getirilmesi amaçlanan bu bölge içerisinde, ham madde olarak tarımsal ürünler ile doğrudan ilişkili olmayan, hava, su ve toprakta kirlilik yaratabilecek metal, plastik, tekstil, deri, boyalı vb kimyasal ham maddenin ağırlıklı olarak kullandığı tesisler ver alamaz.
- h. Tarımsal Organize Bölgelerin büyüklükleri (yer aldığı bölgenin ve bulundurulacağı işlevlerin ihtiyaçlarına göre 500 ha'ı aşmamak koşulu ile) ve sınırları 5807/4562 sayılı yasa çerçevesinde belirlenecek komisyon tarafından, alt ölçekli planlarda kesinleştirilecektir.
- i. TOB alanları yer seçim kriterleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- j. Planda önerilen TOB alanları Tablo 2.1'de verilmiştir.

Tablo 2. 1. Planda Önerilen TOB Alanları

İl	No	İçerik	Yer	TOB
Tekirdağ	1	Hayrabolu	Çerkezmuselim civarı	TOB
	2	Çerkezköy	Kızılpınar Merkez civarı	TOB
	3	Sarıyer	Çınarlı-Kızıllı arası	TOB
	4	Malkara	Ahmetpaşa civarı	TOB
	5	Saray	Çukuryurt civarı	TOB
Edirne	6	Kesen	Lefelci-Pasayıldırı arası	TOB
	7	Lalepaşa	Sinanköy-Kavaklı arası	TOB
	8	Uzunköprü	Malkoç-Bağcıllı arası	TOB
	9	İpsala	Eselçe Cıvanı	TOB
	10	Meriç	Merkez İlçe Cıvanı	TOB
	11	Havsa	Kuzucular-Alıcalar arası	TOB
Kırkdareli	12	Pehlivanlıköy	Doğanca civarı	TOB
	13	Kırkdareli merkez	Erikliçe civarı	TOB
	14	Pınarhisar	Cevizköy civarı	TOB

2.11.3.10. Tarımsal Alt Bölgeler (TAB):

- a. Sanayi fonksiyonlarının kesinlikle yer almayacağı, tarım ve hayvan yetiştiriciliğini destekleyen, hububat, meyve, sebze üretimi için uygun tarım alanları, meralar, mantarcılık, orman ürünleri, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, depo veya soğuk hava deposu, mandra vb. sadece 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 3. maddesinde tanımlanan "tarımsal amaçlı yapılar" fonksiyonlarını barındıran alanlardır. TAB alanı içindeki fonksiyonları, bulunduğu bölgenin yerel iklim ve tarımsal potansiyeline, ekolojik ve ekonomik kaynağının ağırlığına göre belirlenecektir.
- b. Tarımsal amaçlı yapılar ve diğer fonksiyonların yapılanma koşulları için TOB alanlarındaki yapılanma koşulları geçerlidir.
- c. Tarımsal Alt Bölgelerin büyüklükleri (yer aldığı bölgenin ve bulundurulacağı işlevlerin ihtiyaçlarına göre 300 ha'ı aşmamak koşulu ile) ve sınırları 5807 sayılı yasa çerçevesinde belirlenecek komisyon tarafından, alt ölçekli planlarda kesinleştirilecektir.