

**PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA
RAPORU**

**EDİRNE İLİ 1/25.000
ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI ve ANALİZ

Planlama alanı Trakya Alt Bölgesinde, Ergene Havzasının bir kısmının da içerisinde yer aldığı, Edirne İl sınırları bütününe kapsamaktadır.

Trakya Yarımadası'nın batısında yer alan Edirne; doğuda Tekirdağ ve Kırklareli İlleri, batıda Yunanistan, kuzeyde Bulgaristan, güneyde Çanakkale İli ile çevrilidir. Kuzeyde Istranca Dağları, orta bölümde Ergene Havzası, güneyde dağ ve platolarla Meriç Deltası, İl'in yüzey şekillerini oluşturur. Meriç, Tunca, Arda ve Ergene Nehirlerinin belli bölümleri İl sınırları içindedir. İl'in yüzölçümü 6.276 km²'dir. Yüzölçümü olarak Türkiye sıralamasında 58. sırada yer almaktadır.

Tunca Ovası, Kazanova Ovası, İpsala Ovası ve Ergene Ovası İlde göze çarpan önemli ovalardır. İpsala Ovası İl'in en büyük ovasıdır. Ergene Ovası ise Ergene Vadisinde Uzunköprü ve Meriç İlçe topraklarının büyük bir bölümünü içine almaktadır. Ovanın toprakları çok verimli olup her çeşit bitki üretimine elverişlidir. Edirne ovalarında yoğunlukla çeltik, pancar, ayçiçeği, süpürge, mısır, kabak, karpuz ve kavun yetiştirilmektedir. Edirne'nin önemli akarsuları ise Meriç, Tunca, Arda ve Ergene Nehirleridir.

Edirne İli'nde yer alan göllerin en önemlisi Gala Gölü'dür. Gala Gölü, Enez İlçesi'nde yer alan yaklaşık 10 km uzaklıkta göl ayağı aracılığı ile Meriç Nehri ve denize bağlantılı bir alüvyon set gölüdür. Göl iki kısımdan ibaret olup Büyük Gala ve Küçük Gala Gölleri olarak kabul edilmektedir.

Trakya Alt Bölgesi; Meriç (Ergene) Havzası 14.560 km², Kuzey Marmara Havzası 4.105 km² olmak üzere toplam alanı 18.665 km² olan iki alt havzadan oluşmaktadır. Ergene Havzası'nın %18'i Edirne, %30'u Tekirdağ ve %52'si Kırklareli İllerinde yer almaktadır.

Edirne İli'ndeki yeraltı suyu kaynakları ise İl'in kuzey, orta ve güney bölgelerinde bulunmaktadır.

Edirne İli'nin orman varlığının %19'unu ormanlık alan oluştururken %81'ini orman dışı alanlar oluşturmaktadır.

Edirne İli orman alanları Kırklareli İl sınırı ile Bulgaristan hududunun kesiştiği, kuzey ve kuzeydoğu bölgeleriyle Enez-Keşan hattının güneyinde yayılış göstermektedir. Edirne İli'nin genelinde sulak alan ekosistemi, antropojen step sahası ve kuru orman alanlarının dağınık yayılış göstermesi ve büyük tarım alanlarının olması orman alanlarının yayılış ve bütünleşmesini etkilemektedir.

Türkiye ekonomisinde daha çok sanayi sektörü lehine önemli yapısal değişimler ve gelişimler yaşanmasına rağmen tarım sektörü Edirne İl ekonomisindeki önemini korumaktadır. Edirne İli, batısında Meriç Nehri ve Meriç Ovası, doğusunda da Ergene Ovası'nı içine almakta olup İl topraklarının % 80'i tarıma elverişlidir. İl, içinde yer aldığı coğrafi konumu, sahip olduğu iklim ve ekolojisi, pazara yakınlığı, işlenen tarım arazisi ile tarımsal üretim açısından Türkiye için önemli bir yere sahiptir.

Edirne'de bulunan tarımsal işletmelerin ağırlıklı olarak ürettiği buğday, ayçiçeği ve çeltik gibi ürünlerde, Türkiye ve Dünya ortalamasının üzerinde verim alınmakta olup İl aynı zamanda hayvansal üretimde de öne çıkmaktadır.

Edirne İli'nde çeşitli hayvan türleri görülmektedir. İldeki kültür ırkı ve melez hayvan varlığı uzun yıllardan beri başarılı bir şekilde uygulanan suni tohumlamanın sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır. Edirne İli'nde özellikle süt sığırcılığının kültür ırkı ve melez hayvanların kullanılması gerek süt ve gerekse et verimini artırmaktadır.

Trakya Alt Bölgesi genelinde olduğu gibi, Edirne İli'nde de büyükbaş, küçükbaş ve kanatlı hayvan varlığı sayısı öne çıkmaktadır. Edirne İli'nde besi hayvancılığının Keşan, Havsa ve Uzunköprü İlçeleri'nde yoğunlaştığı görülmektedir. Trakya Alt Bölgesi genelinde besicilik yanında hayvansal ürün üretimi de miktar ve kalite bakımından ülke içinde önemli bir yere sahiptir.

Diğer taraftan, Edirne İli'nde yapılan ticaret, büyük ölçüde tarımsal ürünlere dayanmaktadır. Ayçiçeği, şeker pancarı gibi sanayi bitkileri; buğday, pirinç gibi tahıllar, süt ve süt ürünleri bölgedeki fabrikalarda ve imalathanelerde işlendiğinden, il içi ve dışı ticarete konu olan en önemli ürünlerdir.

2. PLANLAMA ÇALIŞMASININ KAPSAMI

Edirne Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 25/08/2020 tarihli ve E.9103 sayılı yazısında; Edirne İl Özel İdaresi'nin 10/08/2020 tarihli ve E.9124 sayılı yazısı ve Edirne Belediye Başkanlığı'nın 10/08/2020 tarihli ve 592162 sayılı yazısı ile iletilen tarımsal amaçlı yapılara ilişkin plan hükmü ilavesine yönelik Çevre Düzeni Planında değişiklik talebi Bakanlığımıza iletilmiştir.

Edirne İl Özel İdaresi ve Edirne Belediye Başkanlığı'nın anılan yazılarında:

Trakya Bölgesinin “Küçükbaş ve Büyükbaş Damızlık Üretim Merkezi” olma durumunun bulunduğu, bölge şap hastalığından arı bir bölge olduğundan Anadolu yakasından bölgeye küçükbaş ve büyükbaş damızlık hayvan girişinin yasak, hayvan çıkışının ise serbest olduğu, Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında hayvancılık amaçlı yatırımlar için yapı emsal oranlarının yatırımcılar tarafından tesis edilmek istenen işletmeler için yetersiz olduğu, ayrıca belirli bir büyüklüğün üzerindeki yapılar için imar planı zorunluluğunun bulunmasının imar planı yapım süreci ve maliyeti bakımından yatırımcıyı caydırmakta olduğu belirtilerek;

Hayvancılık tesislerinin ihtiyacı olan alan büyüklüklerinde tesislerin yapımını sağlamak ve bu tesislerin plan yapımına gerek duyulmadan yapımının sağlanması amacıyla, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesinde “*Tarımsal amaçlı yapılar için, projesine uyulması şartıyla ihtiyaç duyulan miktarda her sınıf ve özellikteki tarım arazisi valilik izni ile kullanılır.*” hükmü de yer aldığından, Çevre Düzeni Planı hükümlerine “*Tarım alanları üzerinde en az 25 büyükbaş veya 100 küçükbaş veya üzeri hayvancılık kapasiteli hayvancılık tesisleri niteliğindeki tarımsal amaçlı yapıların 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında Tarım ve Orman İl Müdürlüğünce uygun bulunan mimari projelere göre, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri gereğince bulunması gerekli şartlar Yapı Ruhsatı veren İdarelerce ayrıca değerlendirilmek kaydıyla bu plan hükmüne göre yaptırılabilir.*” hükmünün eklenmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talep, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile yürürlükteki Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı ve Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Trakya Alt Bölgesi sınırları içerisinde yer alan diğer 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarının amaç, ilke ve plan kararları çerçevesinde değerlendirilmiş olup bu planlama çalışmasının kapsamını; Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın tarım arazilerine ilişkin “**3.1.2.1. Tarımsal Niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlar**” başlığı “c” bendi, “**3.1.2.2. Tarımsal Niteliği II. Öncelikli Korunacak**

Alanlar” başlığı altındaki “c” ve “d” bendi ve “3.1.2.3. Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar” başlığı altındaki “c” ve “d” bendi hükümlerindeki düzenlemeler oluşturmaktadır.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ MEKANSAL PLANLAR

Edirne İline ilişkin yürürlükteki üst ölçekli planlar;

- *Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı* ve
- *Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı*’dır.

Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı-Plan

Hükümlerinde tarım arazilerine ilişkin:

“2.11.2.1. Tarım Arazisi

A- ERGENE HAVZASI SINIRLARI İÇERİSİNDE;

...

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.

...

B- ERGENE HAVZASI SINIRLARI DIŞINDA;

...

Başbakanlık, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, ilgili Bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (Tarımsal Kalkınma Kooperatiflerince uygulanan projeler, Üretici Birlikleri/Kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski 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 arttırılabilir.

...

Mutlak Tarım Arazileri

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

...

Özel Ürün Arazileri

...

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

...

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,

...

Marjinal Tarım Arazileri

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

Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, inşaat alanı 150 m²’yi geçemez.

...

hükümleri yer almaktadır.

Bu doğrultudaki plan hükümleri bir alt kademedeki Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da bulunmaktadır.

Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı-Plan Hükümlerinde ise tarım arazilerine ilişkin:

“3.1.2. TARIM ALANLARI

3.1.2.1. TARIMSAL NİTELİĞİ I. ÖNCELİKLİ KORUNACAK ALANLAR

...

c) Tarımsal amaçlı yapılar için;

Max. Kapalı Alan: 250m² Maksimum İnşaat Alanı Katsayısı EMSAL: 0,02 Diğer Yapılar İçin Maksimum Yükseklik: 7,5 (2 kat)

Çekme Mesafesi: yoldan en az 5 m, komşu parsellerden en az 3 m'dir.

...

3.1.2.2. TARIMSAL NİTELİĞİ II. ÖNCELİKLİ KORUNACAK ALANLAR

...

c) Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapılardan toplam kapalı alanı max 500 m²'ye kadar olanlar için imar planı yapma zorunluluğu aranmaz.

d) Tarımsal amaçlı yapılar için;

Maksimum İnşaat Alanı Katsayısı EMSAL: 0,04 Tarımsal İşletme Amaçlı Silo vb. Gibi Tesisler İçin Maksimum Yükseklik: 21 m Diğer Yapılar İçin Maksimum Yükseklik: 7,5 m (2 kat)

Çekme Mesafesi: yoldan en az 5 m, komşu parsellerden en az 3 m'dir.

...

3.1.2.3. TARIMSAL NİTELİĞİ SINIRLI ALANLAR

...

c) Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapılardan toplam kapalı alanı max 1000 m²'ye kadar olanlar için imar planı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır.

d) Tarımsal amaçlı yapılar için;

Maksimum İnşaat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0,20'dir.

Tarımsal İşletme Amaçlı Silo vb. Gibi Tesisler İçin Maksimum Yükseklik: 21 m Diğer Yapılar İçin Maksimum Yükseklik: 7,5 m (2 kat)

...”

hükümleri yer almaktadır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yapılan incelemelerde;

- Trakya Bölgesinde yürürlükte bulunan en üst kademedeki mekânsal plan olan “Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı” Plan Hükümlerinde, Tarımsal Niteliği 1. Öncelikli Korunacak Alanlar'da yer alacak tarımsal amaçlı yapılar için max. İAKS: 0,08, Tarımsal Niteliği 2. Öncelikli Korunacak Alanlar'da yer alacak tarımsal amaçlı yapılar için max. İAKS: 0,10 ve Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar'da yer alacak tarımsal amaçlı yapılar için max. İAKS: 0,20 olduğu,

- Trakya Bölgesinde tarım alanlarının önemli bir kısmına sahip bir diğer İl olan Kırklareli İlinde yürürlükte olan “Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” plan hükümlerinde tarım arazilerine yönelik yapılaşma koşullarının Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı ile aynı doğrultuda, Tarımsal Niteliği 1. Öncelikli Korunacak Alanlar’da yer alacak tarımsal amaçlı yapılar için max. İAKS: 0,08, Tarımsal Niteliği 2. Öncelikli Korunacak Alanlar’da yer alacak tarımsal amaçlı yapılar için max. İAKS: 0,10 ve Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar’da yer alacak tarımsal amaçlı yapılar için max. İAKS: 0,20 olarak düzenlemiş olduğu,

- Buna karşın “Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda tarım arazilerine ilişkin plan hükümleri incelendiğinde ise Tarımsal Niteliği 1. Öncelikli Korunacak Alanlar’da yer alacak tarımsal amaçlı yapılar için max. İAKS: 0,02, Tarımsal Niteliği 2. Öncelikli Korunacak Alanlar’da yer alacak tarımsal amaçlı yapılar için max. İAKS: 0,04 ve Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar’da yer alacak tarımsal amaçlı yapılar için max. İAKS: 0,20 şeklinde düzenlenerek, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Kırklareli İli 1/125.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda tarımsal amaçlı yapılara ilişkin verilen emsal değerlerinden daha düşük emsal değerlerinin verilmiş olduğu, ayrıca Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda tarımsal amaçlı yapılara ilişkin imar planı yapılması koşullarının da farklı olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bu çerçevede, yukarıda yer alan hususlar ile Edirne İlinin ülkemize ve bölgeye tarımsal üretimdeki katkısı, yatırımcıların İldeki tarımsal amaçlı yatırımlara (yapılara) yönelik giderek artan talepleri, Trakya Bölgesinin ülkemiz tarımsal üretimindeki önemli payı ve “Küçükbaş ve Büyükbaş Damızlık Üretim Merkezi” olma durumu ile bir üst kademedeki Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Kırklareli İli 1/125.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda tarım arazilerine ilişkin düzenlenmiş plan hükümleri göz önünde bulundurularak;

Edirne İli 1/25.000 ölçekli ÇDP Plan Hükümlerinin:

- “**3.1.2.1. TARIMSAL NİTELİĞİ I. ÖNCELİKLİ KORUNACAK ALANLAR**” başlığı altındaki “*c) Tarımsal amaçlı yapılar için; Max. Kapalı Alan: 250m² Maksimum İnşaat Alanı Katsayısı EMSAL: 0,02 Diğer Yapılar İçin Maksimum Yükseklik: 7,5 (2 kat) Çekme Mesafesi: yoldan en az 5 m, komşu parsellerden en az 3 m’dir.*” hükmü,

“*c) Bu tür yapılardan emsale dahil toplam kapalı alanı 1000 m²’yi aşanlar için imar planı yapma zorunluluğu vardır. Bu alanlarda yer alacak tarımsal amaçlı yapılarda; Maksimum Kat Alanı Katsayısı (Emsal): 0.08, Ana faaliyetin yapıldığı bina h max: Teknolojinin gerektirdiği yükseklik, diğer yapılar için h max: 7,5 metre (2 kat), Çekme Mesafesi: yoldan en az 5 metre, komşu parsellerden en az 3 metredir.*” şeklinde,

- **“3.1.2.2. TARIMSAL NİTELİĞİ II. ÖNCELİKLİ KORUNACAK ALANLAR”** başlığı altındaki **“c) Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapılardan toplam kapalı alanı max 500 m² 'ye kadar olanlar için imar planı yapma zorunluluğu aranmaz. d) Tarımsal amaçlı yapılar için; Maksimum İnşaat Alanı Katsayısı EMSAL: 0,04 Tarımsal İşletme Amaçlı Silo vb. Gibi Tesisler İçin Maksimum Yükseklik: 21 m Diğer Yapılar İçin Maksimum Yükseklik: 7,5 m (2 kat) Çekme Mesafesi: yoldan en az 5 m, komşu parsellerden en az 3 m 'dir.”** hükmü,

“c) Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapılardan toplam kapalı alanı 1.000 m² 'yi aşanlar için imar planı yapma zorunluluğu vardır. d) Tarımsal amaçlı yapılar için; Maksimum Kat Alanı Kat Sayısı (Emsal): 0.10, Ana faaliyetin yapıldığı bina h max: Teknolojinin gerektirdiği yükseklik, diğer yapılar için h max: 7,5 metre (2 kat), Çekme Mesafesi: yoldan en az 5 metre, komşu parsellerden en az 3 metredir.” şeklinde,

- **“3.1.2.3. TARIMSAL NİTELİĞİ SINIRLI ALANLAR”** başlığı altındaki **“c) Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapılardan toplam kapalı alanı max 1000 m² 'ye kadar olanlar için imar planı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. d) Tarımsal amaçlı yapılar için; Maksimum İnşaat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0,20'dır. Tarımsal İşletme Amaçlı Silo vb. Gibi Tesisler İçin Maksimum Yükseklik: 21 m Diğer Yapılar İçin Maksimum Yükseklik: 7,5 m (2 kat)”** hükmü,

“c) Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapılardan toplam kapalı alanı max 1000m² 'ye kadar olanlar için imar planı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. d) Tarımsal amaçlı yapılar için; Maksimum Kat Alanı Kat Sayısı (Emsal): 0.20, Ana faaliyetin yapıldığı bina h max: Teknolojinin gerektirdiği yükseklik, diğer yapılar için h max: 7,5 metre (2 kat), Çekme Mesafesi: yoldan en az 5 metre, komşu parsellerden en az 3 metredir.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.