



T.C.

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

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

Plan Değişikliği Gerekçe Raporu

[Hüküm Düzenlemesi 3.3.2.10 Tarımsal Organize Bölge (TOB)]

2023

İpsala Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)'nin 18/10/2023 tarihli ve 1334 sayılı yazısı ile Edirne İli, İpsala İlçesi, Kapucu Mahallesi, 427 ada, 28 nolu parsel üzerinde "Çeltik Fabrikası, Tohum Eleme Tesisi ve Depo" amaçlı imar planı yapılması ve Toprak Mahsulleri Ofisi (TMO)'nin izni doğrultusunda 427 ada, 25, 26 ve 27 nolu parseller üzerinde "Resmi Kurum Alanı" yapılması amacıyla görüş sorulduğu söz konusu alanda 04.05.2023 tarihinde Bakanlığımızca "Tarımsal Amaçlı Tesis (TETA)" amaçlı 1/25.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği yapıldığı ifade edilerek, iletilen alt ölçekli imar planı çalışmalarının yapılan ÇDP değişikliği kapsamında incelenerek konuya ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 1/25.000 ölçekli ÇDP ve iletilen bilgi ve belgeler kapsamında yapılan incelemeler neticesinde;

-Söz konusu alanın 04.05.2023 onay tarihli Bakanlık Makamı Olur'u ile Edirne İli 1/25.000 Ölçekli ÇDP'de "Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis (TETA)" amaçlı gösterilmesine yönelik plan değişikliğinin yapıldığı, anılan plan değişikliğinin plan hükümlerinde "3.3.2.10 Tarımsal Organize Bölge (TOB)" başlığı altındaki yapılanma koşullarının geçerli olduğunun hükme bağlandığı,

- "3.3.2.10" maddesinin (i) bendinde "TOB alanlarında kurulacak tüm tesislerin yapılaşma koşulları arazi kullanım planları yapıldıktan sonra belirlenecektir." hükmünün yer aldığı ve yapılaşma koşullarına ilişkin emsal değerlerinin verilmemiş olduğu, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı (ÇDP) kapsamında yer alan Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda TOB alanlarında yer alacak tarımsal amaçlı tesisler ile diğer tesislere ilişkin emsal değerlerinin belirlenmiş olduğu,

-Edirne İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2.28 nolu genel hüküm maddesinde yer alan;

"Bu planın onama tarihi itibariyle, mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi veya marjinal tarım arazisi olarak belirlenmiş olan, ancak parsel bazında yapılacak tarım dışı amaçlı kullanım talebine istinaden yapılan tarımsal etüt neticesinde, Tarım İl Müdürlüğü veya Toprak Koruma Kurulunca tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülerek gerekli tarım dışı kullanım izni verilen "Tarım Dışı Amaçla Kullanıma Tahsis Edilen Alanlar"da, Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar için belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir." hükmü uyarınca ÇDP'de hangi tarımsal sınıfta kaldığına bakılmaksızın tarım dışı kullanım izni/görüşü alınmış olan alanlarda "Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar" hükmünün uygulanacağı,

-Ayrıca Edirne İlinde TOB alanları içerisinde bulunan Tarımsal Niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlarda yer alacak tarımsal amaçlı yapılar ve Tarımsal Niteliği II. Öncelikli Korunacak Alanlar ve Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar da yer alabilecek tüm tesisler için Edirne İli 1/25.000 ölçekli ÇDP'de emsal değerlerinin belirlenmesi ve çevre illerde yer alan hüküm düzenlemeleri ile (Kırklareli 1/25.000 ölçekli ÇDP 3.3.2.14. Tarımsal Organize Bölge (TOB) başlığı altında yer alan (i) ve (j) bentleri ile) uyumun sağlanması amacıyla,

Edirne İli 1/25.000 Ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinin 3.3.2.10 Tarımsal Organize Bölge (TOB) başlığı altında yer alan

"i) TOB alanlarında kurulacak tüm tesislerin yapılaşma koşulları arazi kullanım planları yapıldıktan sonra belirlenecektir." hükmü,

"i) TOB alanlarında kurulacak tüm tesislerin yapılaşma koşulları arazi kullanım planları yapıldıktan sonra belirlenecektir.

Tarımsal Niteliği I. Öncelikli korunacak alanlarda yer alacak tarımsal amaçlı yapılar için; Maksimum İnşaat Alanı Katsayısı: 0.24'dür. Tarımsal Niteliği II. Öncelikli Korunacak Alanlar ve Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar da yer alacak tüm tesisler içinse Maksimum İnşaat Alanı Katsayısı: 0.50'dir." şeklinde düzenlenmiştir.