



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

**TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI**  
**1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON**  
**ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

**(Tarım Arazileri, Kırsal Yerleşim Alanları,  
Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları ve Eko Turizm Alanlarına  
ilişkin plan hükmü düzenlemesi)**

## 1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Tarım ve Orman Bakanlığının (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) 29.12.2025 tarihli ve E.22651987 sayılı yazısında;

-5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3'üncü maddesinin 1'inci fıkrasının (k) bendinde tarımsal amaçlı yapıların "*Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiflik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler*" olarak tanımlandığı, tanımında doğrudan belirtilmeyen diğer tarımsal amaçlı yapıların "*Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler*" hükmüne istinaden Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlendiği,

-Büyük ova koruma alanı olarak belirlenmiş tarım arazilerinde yapılmak istenen yapılar hakkında 5403 sayılı Kanun'un 14. maddesi kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından, büyük ova koruma alanı dışındaki tarım arazilerinde yapılmak istenilen yapılar hakkında 5403 sayılı Kanun'un 13. maddesi kapsamında ise Bakanlık tarafından yetki devri yapılması halinde Valiliklerce (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) izinlendirme işlemlerinin yapıldığı, 5403 sayılı Kanun kapsamında verilmiş olan izinlerin diğer Kanunlar kapsamında alınması gerekli izinleri alma zorunluluğunu ortadan kaldırmadığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre inşa öncesi yapı ruhsatının da alınması gerektiği,

-3194 sayılı İmar Kanunu, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği ve Çevre Düzeni Planlarında (ÇDP) tarımsal amaçlı yapılar için düzenlenecek yapı ruhsatları için koşulların belirlenmiş olduğu,

-Kadastro çalışmaları sonucu herhangi bir resmi yaya veya taşıt yoluna cephesi bulunmayan tarım arazilerinin de tescilli yapılmış olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddesi nedeniyle ilgili idarelerce bu tür parseller için yapı ruhsatı verilmediği, bu hususun özellikle kırsal alanlarda ihtiyaç duyulan hayvancılık tesislerinin yapılmasında yasal bir engel olarak ülkemiz hayvancılık faaliyetlerinin gelişmesine engel olduğu, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde seralara yönelik istisna hükümlerin hayvancılık tesisleri için de uygulanması gerektiği, hayvancılık tesislerine komşu parsellerden yol geçiş hakkı alınması koşuluyla yapı ruhsatı verilmesinin önünün açılması gerektiği,

-5403 sayılı Kanun kapsamındaki tarım arazilerinin; mutlak tarım arazisi, özel ürün tarım arazisi, dikili tarım arazisi, marjinal tarım arazisi olarak sınıflandırıldığı, arazi sınıfları içerisinde yer alan özel ürün tarım arazisinin mutlak tarım arazisine göre daha kötü, marjinal tarım arazisine göre daha iyi sınıftaki tarım arazisi olarak değerlendirilmesi gerektiği, ÇDP'lerdeki emsal değerler belirlenirken arazi sınıflarının 5403 sayılı Kanun'a göre yorumlanarak belirlenmesi gerektiği,

-ÇDP'lerde detaylı arazi sınıfları kullanılması ve her sınıf için farklı yapılaşma koşulları

*TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI*  
*1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇDP DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU*  
*(Tarım Arazileri, Kırsal Yerleşim Alanları, Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları ve Eko Turizm Alanlarına*  
*ilişkin plan hükmü düzenlemesi)*

belirlenmesi nedeniyle; yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili idarelerce (Belediyeler ve İl Özel İdareleri) yapılan farklı yorum ve uygulamalarda izin sürecinin olumsuz etkilediği, bu nedenlerle arazi sınıflarının sadeleştirilmesi gerektiği,

-3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı mevzuatında tarımsal amaçlı yapı isimlerinin ayrı ayrı belirtilmesinin uygulamada telafisi güç sorunlara neden olabileceği, başta çevre düzeni planları olmak üzere yapılan plan çalışmalarında 5403 sayılı Kanun kapsamında tarımsal amaçlı yapı olarak belirlenen tesisler için "*Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan tesisler*" ifadesi kullanılarak planlama yapılması gerektiği,

-İmar planı yapılan araziler arsa vasfını kazandığından tarım arazileri envanterinden düşüldüğü, bu nedenle tarımsal amaçlı yapı olarak kabul edilen tesisler için imar planı yapma zorunluluğu aranmaması, var olan imar planı yapma zorunluluklarının kaldırılması, 3194 sayılı İmar Kanunu genel hükümlerine uygun olan ve 5403 sayılı Kanun'un 13'üncü maddesi veya 14'üncü maddesi kapsamında izin verilen tarımsal amaçlı yapılar için ilgili idarelerce sadece yapı ruhsatı aranması, tarımsal amaçlı olmayan yapı/arazi kullanımı ya da tarımsal entegre tesis amaçlı arazi kullanımı talepleri için imar planı yapılması koşulu aranması gerektiği,

-Hayvancılık (büyükbaş, küçükbaş, kanatlı vb.) tesisleri, su ürünleri yetiştiricilik tesisleri ve diğer tarımsal amaçlı yapı tesislerine yönelik hem taban alanı hem de inşaat alanına yönelik kısıtlamaların, bir parselde yapılabilecek yetiştiricilik faaliyetinin onlarca parselde yayılmasına ve düşük yoğunluklu yapılarla daha fazla tarım arazisinin tahribine neden olduğu, bu sebeple kısıtlamalara yönelik ifadelerin plan hükümlerinden ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nden kaldırılması, tarımsal amaçlı yapılarda hem taban alanı hem de inşaat alanına yönelik kararların Tarım ve Orman Bakanlığına bırakılması gerektiği,

hususları ifade edilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığının (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) 01.01.2026 tarihli ve E.22271701 sayılı yazısında;

-Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 51'inci maddesindeki "Bir parselde yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müstemilat dahil taban alanı kat sayısı %40'ı geçemez." ve 63'üncü maddesinin 2'nci fıkrasındaki "Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılar gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m. den, parsel hudutlarına (5.00) m. den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40'ı ve yapı yüksekliği (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir." hükümlerine göre yapılan değerlendirme sonucu İl Özel İdareleri veya Belediyeler tarafından yapı ruhsatının verildiği,

-Kümes yapılacak yerin çevre düzeni planı kapsamında kalması durumunda ise Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 3'üncü maddesindeki "2 nci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulur." hükmüne istinaden çevre düzeni planında belirlenmiş olan TAKS ve KAKS oranlarına göre yapılan değerlendirme sonucu İl Özel İdareleri veya Belediyeler tarafından yapı ruhsatı

*TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI*  
*1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇDP DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU*  
*(Tarım Arazileri, Kırsal Yerleşim Alanları, Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları ve Eko Turizm Alanlarına ilişkin plan hükmü düzenlemesi)*

verildiği,

-Hayvancılık (Kümes) izin taleplerinin Tarım ve Orman Bakanlığınca 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirildiği ve 5403 sayılı Kanun ve bağlı mevzuatında kümes büyüklüğüne dair herhangi bir kısıtlama içermediği belirtilerek kümes yapımı için TAKS ve KAKS oranlarının yükseltilmesinde Tarım ve Orman Bakanlığınca sakınca olmadığı

hususları ifade edilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığının (Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü) 16.10.2025 tarihli ve 7405727 sayılı yazısında ise; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen turizm merkezleri ve kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde eko/kırsal/agro turizm amaçlı plan taleplerinin yoğunlaşması üzerine, bu alanların amacı dışında kullanılmasının önüne geçilebilmesi amacıyla turizm işletmesi belgesi alınması sürecinin denetlenmesi, ulaşımın, kentsel servislere ve sosyal ve teknik altyapı alanlarına erişimin sağlanmasına ilişkin plan koşullarının düzenlenebilmesi amacıyla, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 21.01.2025 tarihli ve 2025/01-04 sayılı kararı doğrultusunda revize edilen eko/kırsal/agro turizm ilke kararına istinaden, yürürlükte bulunan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planları kapsamında yer alan Eko Turizm Alanları plan hükümlerinin güncel eko/kırsal/agro turizm ilke kararı ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi talep edilmiştir.

14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon ÇDP plan kararları, Tarım ve Orman Bakanlığının (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) ile Kültür ve Turizm Bakanlığının (Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü) yukarıda açıklanan yazıları ve kırsal yerleşme alanlarına ilişkin 1/25.000 ölçekli il çevre düzeni planlarının plan hükümleri ile ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yapılan değerlendirmeler sonucunda;

1- Tarımsal amaçlı yapılara ilişkin izinlendirme işlemlerinin, 5403 sayılı Kanun kapsamında Valilikler (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarafından yapılması, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği ve Çevre Düzeni Planında tarımsal amaçlı yapılar için farklı yapılaşma koşulları bulunması ve Çevre Düzeni Planında her tarımsal arazi sınıfı için farklı yapılaşma koşulları belirlenmesi nedenleriyle; yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili idarelerce yapılan farklı yorum ve uygulamaların izin sürecini olumsuz etkilediği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tarımsal arazi sınıfları belirtilmeyip “Tarım Arazisi” gösteriminde tek sınıf olarak gösterildiği hususları dikkate alındığında; tarımsal amaçlı yapılar için ÇDP’de verilmiş olan tarımsal arazi sınıfı tanımlamaları ile yapılaşma koşullarının kaldırılarak, iş ve işlemlerin 5403 sayılı Kanun ve meri mevzuat hükümleri çerçevesinde Tarım ve Orman Bakanlığınca değerlendirilerek yürütülebilmesini sağlayacak düzenlemelerin yapılması gerektiği,

- ÇDP’de tarımsal amaçlı yapı tanımında, 5403 sayılı Kanun kapsamında tarımsal amaçlı yapı olarak belirlenen tesisler için "Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan tesisler" ifadesinin kullanılması gerektiği,

- Tarımsal amaçlı yapı olarak kabul edilen tesisler için imar planı yapma zorunluluğu aranmaması gerektiği,

- Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP’de “Eko Turizm

TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI  
1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇDP DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU  
(Tarım Arazileri, Kırsal Yerleşim Alanları, Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları ve Eko Turizm Alanlarına  
ilişkin plan hükmü düzenlemesi)

Alanları"na yönelik plan hükümlerinin, turizm amacı dışında uygulamalara izin vermeyecek şekilde ve uygulamalarda yetkili Bakanlık olan Kültür ve Turizm Bakanlığı ile eşgüdümü sağlayacak şekilde düzenlenmesi gerektiği, ayrıca bölgede yer alan il bazlı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı kararlarından gelen tarım dışı kullanım izni almış tarımsal amaçlı entegre tesisler ile turizm yapılarına ilişkin iş ve işlemlerin 1/100.000 ölçekli ÇDP kararları doğrultusunda yürütülebilmesinin sağlanması gerektiği,

hususları anlaşıldığından,

Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP-Plan Hükümlerinin "2.9.Tanımlar" ve "2.11.2.1. Tarım Arazisi" başlığı altında yer alan plan hükümlerinde düzenleme yapılması gerektiği, plan hükümlerine "2.11.13. Eko-Turizm Alanları" başlıklı plan hükmünün eklenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, 1/100.000 ölçekli Revizyon ÇDP'de ihtiyaç olması halinde tarım ve hayvancılığın desteklenmesine yönelik 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 3. maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar ile besicilik, süt sığırcılığı, meyvecilik, sebzeçilik, seracılık, çiçekçilik vb. tarımsal üretim ve ürün işleme faaliyetlerinin bir arada yapıldığı, tek elden sevk ve idare edildiği entegre veya entegre nitelikte olmayan tarımsal amaçlı yapılar ve tarımsal sanayi tesislerinin yer alabileceği alanların, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği "Ek-1c: Çevre Düzeni Planı Gösterimler" başlığı altında yer alan gösterimlere uygun şekilde "Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları" olarak gösterilmesinin sağlanması amacıyla ÇDP plan hükümlerine tanım maddesinin ve "2.11.13. Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları" başlıklı plan hükmünün eklenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

2- Kırklareli İli 1/25.000 ölçekli ÇDP'de "3.3.1.3. Köy Yerleşim Alanları" başlığı altında;

"d) Bu alanlarda yer alan, bu Plan'ın onay tarihinden önce köy nüfusuna kayıtlı olmak koşuluyla mevcut 3 katlı yapılaşmalar için hmax: 9.50m'dir.

h) Köy yerleşim alanlarında imar planı bulunmayan, köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlara ait parsellerde konut amaçlı olarak en çok iki yapı yapılabilir. Bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.

k) Köy yerleşim alanlarında; köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak konutun yanı sıra sosyal, teknik, idari, eğitim, sağlık, spor, teknik altyapı, ticari, dini, turizm, konaklama, rekreatif ve tarımsal amaçlı yapılar ile konut dışı kentsel çalışma alanlarında belirtilen yapılar yapılabilir. Bu tür yapılanma taleplerinden, ilgili idaresince gerekli görülenler için alt ölçekli imar planı yapılması zorunludur." hükümlerinin ve

Edirne İli 1/25.000 ölçekli ÇDP'de "3.3.1.3. Köy Yerleşik Alanları" başlığı altında;

"g) Köy yerleşik alanlarında imar planı bulunmayan, köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlara ait parsellerde konut amaçlı olarak birden fazla yapı yapılabilir."

j) Köy yerleşik alanlarında; köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak konutun yanı sıra sosyal, teknik, idari, ticari, dini, turizm ve tarımsal amaçlı yapılar ile konut dışı kentsel çalışma alanlarında belirtilen yapılar yapılabilir. Bu tür yapılanma taleplerinden, ilgili idaresince

gereklî görülenler için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yaptırılması zorunludur.” hükümlerinin yer aldığı,

Ancak;

-3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesinde (Değişik:12/7/2013-6495/73 md.) yapılan düzenleme ile köy nüfusuna kayıtlı olma ve köyde sürekli oturma şartının kaldırılarak bu ifadenin köyde oturanlar olarak değiştirildiği,

-Köy Yerleşik Alanları/Kırsal Yerleşik Alanı sınırları içerisinde 1/25.000 ölçekli ÇDP'lerde bir parsel üzerinde yapılacak konut amaçlı yapılara ilişkin farklı kararlar getirildiği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde ise Yönetmeliğin 50.maddesinde;

“Madde 50- (Değişik:RG-11/7/2021-31538) İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m<sup>2</sup> den büyük olan hisseli parsellerde ise, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m<sup>2</sup> yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m<sup>2</sup> yi geçemez.” hükmünün yer aldığı, dolayısıyla 1500m<sup>2</sup> den küçük parsellerde konut amaçlı en fazla bir yapıya izin verildiği, 1500 m<sup>2</sup> den büyük hisseli parsellerde ise 3 adeti geçmemek üzere maddesinde belirtilen koşullar çerçevesinde 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabileceğinin hükme bağlandığı, bu durumun alt ölçekli çalışmalarda ilgili idareleri tereddütte bıraktığı ve farklı uygulamalara yol açtığı,

-Ayrıca kırsal alanlarda bir parselde yapılabilecek konut amaçlı yapı sayısına yönelik düzenleme yapılması ve köyde sürekli oturma şartının kaldırılmasına yönelik İl Özel İdarelerince plan hükümlerinde değişiklik taleplerinin bulunduğu,

-Köy yerleşim alanlarında; köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında imar planı kararıyla konut dışı kentsel çalışma alanlarının yapılabilmesine olanak sağladığından bu hususun kırsal yerleşme alanları başlığı altına ilave edilmesi gerektiği,

hususları anlaşıldığından;

Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP-Plan Hükümlerinin “2.11.2.5. Kırsal Yerleşim Alanları” başlığı altında yer alan plan hükümlerinde düzenleme yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Ayrıca; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin (MPYY) Geçici 2. maddesi ile ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yürürlükteki Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli ÇDP sınırları içerisinde yer alan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarının (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ İl bazlı ÇDP'ler) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Eki Nazım İmar Planı Gösterimlerine uygun şekilde nazım imar planı değişikliği yapılarak 1/100.000 ölçekli ÇDP kararlarına uygun olarak ilgili idaresince yürütülebileceği, yürürlükteki İl bazlı (Tekirdağ, Edirne, Kırklareli) 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında “Tarım Alanları” ve “Kırsal Yerleşim Alanları” başlığı altında yer alan plan hükümlerinin üst ölçek olan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP-Plan

Hükümlerinin “2.9.Tanımlar” ve “2.11.2.1. Tarım Arazisi” ve “2.11.2.5. Kırsal Yerleşim Alanları” başlığı altında yer alan plan hükümlerinde yapılacak olan düzenlemeler esas alınarak yürütülmesi gerektiği hususları anlaşılmıştır.

## 2. TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### 1- Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP- Plan Hükümleri'nin “2.9.Tanımlar” başlığı altında yer alan;

*“Mutlak Tarım Arazisi: Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazileridir.*

*Özel Ürün Arazisi: Mutlak Tarım Arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.*

*Dikili Tarım Arazisi: Mutlak ve Özel Ürün Arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.*

*Marjinal Tarım Arazisi: Mutlak Tarım Arazileri, Özel Ürün Arazileri ve Dikili Tarım Arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeniyle üzerinde bölge ortalamasının altında ürün alınabilen tarım arazileridir.*

*Sulu Tarım Arazileri: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazilerdir.*

*Tarımsal Niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlar: Bu alanlar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanan ve İl Müdürlükleri tarafından sınırları belirlenen, yasal olarak korunması gereken tarımsal arazileri içerir. Bu alanlar, tarımsal özelliklerinin tanımlanabilmesi için, toprak özellikleri ve kullanım şekilleri dikkate alınarak; mutlak tarım arazisi (sulu ve kuru mutlak tarım), özel ürün arazisi ve dikili tarım arazisi olmak üzere üç grup altında sınıflandırılan arazilerden oluşmaktadır.*

*Tarımsal Niteliği II. Öncelikli Korunacak Alanlar: Bu alanlar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'na göre marjinal tarım arazileri (Arazi Kullanma Kabiliyet Sınıflaması (AKK)'na göre III. veya IV. sınıf olup %18'in üzerinde eğimli ancak toprak derinliği 50cm'den fazla, yada %18'in altında eğimli ancak toprak derinliği 50cm'den az olan araziler) yada tarım dışı kullanım kararı alınmış arazilerdir.*

*Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar: Bu alanlar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'na göre marjinal tarım arazileridir. Bu araziler, AKK'ya göre IV. sınıf ve üzerinde olup, hem toprak derinliği 50cm den az, hem de eğimi %18'den fazla olan, toprak işlemeli tarımsal*

işlevlerin sürdürülebilmesinde önemli düzeyde sınırlamaların olduğu, sıg topraklı ve dik eğimli tarım arazilerini kapsayan alanlardır.” tanımları,

**Plan Hükümleri’nden çıkarılmıştır.**

**2- 1/100.000 ölçekli ÇDP- Plan Hükümleri’nin “2.9.Tanımlar” başlığı altında yer alan;**

- **“Tarımsal Amaçlı Yapılar:** Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir.” tanım maddesi,

**“Tarımsal Amaçlı Yapılar:** Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan tesislerdir.” şeklinde düzenlenmiştir.

**3- 1/100.000 ölçekli ÇDP- Plan Hükümleri’nin “2.9.Tanımlar” başlığı altına;**

**“Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları:** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’na göre statü kazanmasına gerek olmaksızın; 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, mandıra vb., sadece 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu’nun 3. maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar ile besicilik, süt sığırcılığı, meyvecilik, sebzeçilik, seracılık, çiçekçilik vb. tarımsal üretim ve ürün işleme faaliyetlerinin bir arada yapıldığı, tek elden sevk ve idare edildiği entegre veya entegre nitelikte olmayan tarımsal amaçlı yapılar ve tarımsal sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.” tanım maddesi ilave edilmiştir.

**4- 1/100.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinin “2.11. Özel Hükümler/ 2.11.2. Arazi Kullanımı ana başlığı altındaki “2.11.2.1. Tarım Arazisi” başlığı altında yer alan;**

**“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 alanları kapsar.

c. Tarımsal Niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlarda sadece tarımsal amaçlı yapılar yer alabilir. Tarımsal amaçlı yapıların yapımında “Hayvancılık İşletmelerinin Kuruluş, Çalışma Denetleme Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” koşulları geçerlidir.

TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI  
1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇDP DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU  
(Tarım Arazileri, Kırsal Yerleşim Alanları, Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları ve Eko Turizm Alanlarına  
ilişkin plan hükmü düzenlemesi)

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 arttırılmasına yönelik ilgili kurumlar tarafından detaylı çalışmaların yapılması ve tarım turizminin (Agro-turizm) geliştirilmesi teşvik edilecektir.

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

h. Bu alanlarda tarımsal verimliliğin arttırılması için ilgili kurum ve kuruluşların iş birliğiyle drenaj, ıslah, toplulaştırma vb tarla içi geliştirme hizmetlerine ağırlık verilmesi esastır.

i. Arazi toplulaştırma çalışmalarının öncelikle yapılması öngörülecek alanlar, ilgili kurumlar tarafından yapılacak tarımsal amaçlı planlama çalışmalarından sonra belirlenecektir. Bu çalışmalarda, ilgili kurum ve kuruluşların iş birliği 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."

"B- Ergene Havzası Sınırları Dışında

...

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 Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

Başbakanlık, Tarım ve Köyşleri 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.

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 kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

...

### **Tarımsal Arazi Sınıfları**

#### **Mutlak Tarım Arazileri**

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, İnşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. E(Emsal) = 0,20'dur.

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

Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup İnşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez, Tarımsal amaçlı yapılar için E(Emsal) = 0,10'dur.

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

#### **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 m<sup>2</sup>'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

TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI  
1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇDP DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU  
(Tarım Arazileri, Kırsal Yerleşim Alanları, Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları ve Eko Turizm Alanlarına  
ilişkin plan hükmü düzenlemesi)

Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlı toprak sınıfına bakılmaksızın tarımsal amaçlı yapılar için  $E(\text{Emsal}) = 0,05$ 'dir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, İnşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'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  $E(\text{Emsal}) = 0.30$ 'dur.

Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'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."

hükümleri **Plan Hükümleri'nden çıkarılmıştır.**

"2.11.2.1. Tarım Arazisi" başlığı altındaki,

-“Tarım arazileri sınıflaması, Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığınca yapılacak/yaptırılacaktır.” hükmü,

“Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılacak/yaptırılacaktır.” olarak,

-“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.Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.” hükmü,

“Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez. Tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için yapılaşma koşulları (Taban Alanı Büyüklüğü, İnşaat Alanı Büyüklüğü ve Yapı Yüksekliği) 5403 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik/ tebliğ/ talimatname hükümleri çerçevesinde Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenir. Diğer hususlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirlenen hükümlere uyulur.” olarak **değiştirilmiştir.**

"2.11.2.1. Tarım Arazisi" başlığı altına,

-“Bu alanlarda, tarımsal faaliyetleri destekleyen ve 5403 sayılı Kanun ve/veya Yönetmeliği'nde tanımlanan tarımsal amaçlı entegre yapılar, ilgili kurumlardan görüş alınarak Tarım ve Orman Bakanlığınca verilecek izin çerçevesinde yapılabilir.

Tarımsal amaçlı entegre yapılar için maksimum Emsal 0,50 olup diğer yapılaşma koşulları imar planı ile belirlenir.” **hükümleri ilave edilmiştir.**

TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI  
1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇDP DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU  
(Tarım Arazileri, Kırsal Yerleşim Alanları, Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları ve Eko Turizm Alanlarına  
ilişkin plan hükmü düzenlemesi)

Bu doğrultuda düzenlenen "2.11.2.1. Tarım Arazisi" başlıklı hüküm maddesi son haliyle aşağıda verilmektedir:

**"2.11.2.1. Tarım Arazisi"**

*a. Bu planda yer alan tarım alanları "Tarım Arazisi" olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan "Tarım Arazileri Sınıflarına" ayrılmamıştır. Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılacak/yaptırılacaktır.*

*b. Tarım arazilerinde yapılacak ifraz işlemlerinde; 5403 sayılı Kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik/tüzük hükümleri uyarınca işlem yapılır.*

*c. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez. Tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için yapılaşma koşulları (Taban Alanı Büyüklüğü, İnşaat Alanı Büyüklüğü ve Yapı Yüksekliği) 5403 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik/tebliğ/talimatname hükümleri çerçevesinde Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenir. Diğer hususlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirlenen hükümlere uyulur.*

*ç. Bu alanlarda, tarımsal faaliyetleri destekleyen ve 5403 sayılı Kanun ve Yönetmeliği'nde tanımlanan tarımsal amaçlı entegre yapılar ilgili kurumlardan görüş alınarak Tarım ve Orman Bakanlığınca verilecek izin çerçevesinde yapılabilir.*

*Tarımsal amaçlı entegre yapılar için maksimum Emsal 0,50 olup, diğer yapılaşma koşulları imar planı ile belirlenir."*

**5- 1/100.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinin "2.11. Özel Hükümler" ana başlığı altına, "2.11.12. Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları" başlığı eklenerek,**

*a. Bu alanlar içerisinde; tarımsal amaçlı yapılar ile 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 işleme ve paketleme tesisleri, meyve işleme tesisleri, soğuk hava depoları, yem depoları, tarımsal işletmelerinin ön arıtma ya da toplu arıtma tesisleri, organik atıkların geri dönüşüm tesisleri, hayvan klinikleri, kireçli ölü hayvan gömü çukurları, tarımsal araç-gereç parkları, tarımsal ürün toplama, depolama, saklama ve pazarlama hizmetleri, ürün borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarım ve hayvancılığa yönelik arge ve laboratuvar alanları gibi Tarım ve Orman Bakanlığının bölge stratejisine uygun görüş verdiği tesisler ile çalışanların ihtiyacına yönelik sosyal ve kültürel donatı alanları, ihtiyaçlara ve planlama ilkelerine uygun şekilde toplu olarak (organize şekilde) yer alacaktır.*

*b. Bu alanlara ilişkin imar planları ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Bu alandaki İnşaat Alanı Kat Sayısı (Emsal):0,60 dir."*

*c. 4562 sayılı Kanun uyarınca kurulan Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri hakkında bu emsal değer hükümleri uygulanmaz." hükümleri ilave edilmiştir.*

**6- 1/100.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinin “2.11. Özel Hükümler/ 2.11.2. Arazi Kullanımı ana başlığı altındaki “2.11.2.5. Kırsal Yerleşim Alanları” başlığı altında;**

*“b. Sanayi, turizm, hizmet vb. fonksiyonların hızlı gelişimi sonucu, doğal nüfus artışı ve ivmesinin üstünde gelişen/gelişmesi beklenen veya deprem, taşkın gibi doğal nedenlerle özel önlem gerektiren kırsal yerleşim alanlarında imar planı yapımı zorunludur. Diğer kırsal yerleşmelerde ise, İl Özel İdaresi veya ilgili Belediyesince gerekli görülmesi halinde imar planı yapılabilir. İmar planı yapılıncaya kadar bu alanlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.”* hükmü,

*“b. Sanayi, turizm, hizmet vb. fonksiyonların hızlı gelişimi sonucu, doğal nüfus artışı ve ivmesinin üstünde gelişen/gelişmesi beklenen veya deprem, taşkın gibi doğal nedenlerle özel önlem gerektiren kırsal yerleşim alanlarında imar planı yapımı zorunludur. Diğer kırsal yerleşmelerde ise, İl Özel İdaresi veya ilgili Belediyesince gerekli görülmesi halinde imar planı yapılabilir. İmar planı yapılıncaya kadar bu alanlarda İmar Kanunu'nun 27. maddesi ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur.”* olarak **değiştirilmiştir.**

**2.11.2.5. Kırsal Yerleşim Alanları başlığı altına,**

*“c. Kırsal yerleşme alanları şematik olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda, ilgili kanun ve yönetmeliklere göre karara bağlanmış ve bağlanacak olan kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları/ köy yerleşik alanı ve civarı sınırları geçerlidir.”*

*ç. Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları/ köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmamış köylerin sınırları, ilgili İdarece belirlenir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli kabul edilir. Bu sınırlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.*

*d. Kırsal Yerleşme Alanlarında, İmar Planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların; yapılaşma koşullarında ifraz işlemleri ile köyde oturanların ihtiyacını karşılayacak şekilde parselde yapılacak konut amaçlı yapı sayısında ve bağımsız bölüm sayısında Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur. Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için yapı yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.*

*e. Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, kültürel tesis, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince projesine/vaziyet planına göre belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki turizm, günübirlik turizm, bölgeye hizmet edecek ticari kullanımlar ve konut dışı kentsel çalışma alanları için imar planı yapılması zorunlu olup; Emsal: 0,50'dir.*

*f. Diğer yapılaşma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.”* **hükümleri ilave edilmiştir.**

**7- 1/100.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinin “2.11. Özel Hükümler” ana başlığı altına, “2.11.13. Eko-Turizm Alanları” başlığı eklenerek,**

*“a. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda başta Tarım ve Orman Bakanlığınca ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri*

TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI  
1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇDP DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU  
(Tarım Arazileri, Kırsal Yerleşim Alanları, Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları ve Eko Turizm Alanlarına  
ilişkin plan hükmü düzenlemesi)

doğrultusunda belirlenebilecek olan eko-turizm alanlarında turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşen kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak yapılar, "turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik" uyarınca "kırsal turizm tesisleri" olarak belgelendirilecektir. Bu alanlar amacı dışında kullanılamazlar.

b. Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya ilgili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için başvuru alanının konumuna göre ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşlerin ve sonrasında (d) bendi kapsamında gerekli izinlerin alınarak ilgili idareye sunulması zorunludur. İmar planı aşamasında yapıların turizm amacı dışında kullanılmayacağına dair noter onaylı taahhütname ilgili idareye sunulacak ve ilgili idarece tapuya şerh konulacaktır.

c. Bu planla belirlenen veya alt ölçekli planlarla belirlenebilecek olan eko-turizm alanlarında, başvuru alanının toplam büyüklüğü imar planı/değişikliği öncesinde en az 25.000 m<sup>2</sup> olacaktır.

Başvuru alanı, asgari büyüklüğü sağlayacak şekilde birbirine komşu birden fazla kadastral parselden oluşabilir. Başvuru alanını kapsayan kadastral parselin/parsellerin toplamının 25.000 m<sup>2</sup> den büyük olması halinde imar planı/değişikliği teklifi parselin/parsellerin tamamına yönelik hazırlanır.

Eko-turizm alanı amaçlı imar planı/değişikliği onama sınırı içerisinde imar uygulaması aşamasında konaklama amaçlı birden fazla imar parseli oluşturacak şekilde ifraz işlemi yapılamaz.

Kurulacak turizm işletmesi belgeli eko-turizm tesisleri tek ruhsata bağlanacak olup bu tesislerde birden fazla yapı yapılabilir. Bu tesislerin konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.

Yol ve otopark alanı ayrıldıktan sonra kalan eko-turizm alanlarının %50'lik bölümü imar planlarında yapı yaklaşma mesafesi gösterimi ile gösterilecek ve bu bölüm, eko-turizm faaliyetini destekleyen ve toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler dışında hiçbir müdahalede bulunulmadan, doğal dokuyu bozmayacak ve yapılaşma dışında tutulacak şekilde düzenlenecektir.

Bu alanlarda yer alabilecek eko-turizm tesisi için gerekli olan emsale esas inşaat alanı; turizm tesislerine ilişkin meri mevzuat ve/veya ilke kararlarına uygun olarak, tesisin yatak kapasitesine göre imar planı aşamasında hesaplanacak olup tüm birimler dâhil hiçbir koşulda 1500 m<sup>2</sup>'yi geçemez ve yapı yüksekliği (görünen kat adedi) en fazla 2 kat olacaktır.

Ulaşımın ve ulaşım bağlantılarının nasıl sağlanacağına ilişkin ulaşım etüdü, imar mevzuatına uygun olacak şekilde planlanacak yolun genişliğinin kadastral yoldan fazla olması durumunda yol güzergâhı üzerindeki parsel sahiplerinin muvaffakları ve ilgili idaresince verilecek yol bağlantısının nasıl sağlanacağına ilişkin yazılı görüş, plan teklifi ile birlikte ilgili idareye sunulacaktır.

ç. Eko-turizm alanlarında alanın doğal yapısının korunması esas olup geleneksel mimariye uyulur. Bu alanlarda yer alacak faaliyetin türü, yapı nitelikleri gibi hususlar kültür ve turizm bakanlığının ilke kararları doğrultusunda belirlenir.

**TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI**  
**1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇDP DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**  
(Tarım Arazileri, Kırsal Yerleşim Alanları, Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları ve Eko Turizm Alanlarına ilişkin plan hükmü düzenlemesi)

d. Bu alanlarda yer alacak eko-turizm amaçlı tesisler için Kültür ve Turizm Bakanlığından "turizm yatırım belgesi" ve "turizm işletme belgesi" ve ilgili idaresinden (belediye/il özel idaresi) "işyeri açma ruhsatı" alınması zorunludur.

e. Bu plan hükümlerinde yer almayan diğer hususlar Kültür ve Turizm Bakanlığının ilke kararları ile turizm tesislerine ilişkin meri mevzuat doğrultusunda düzenlenecektir."

**hükümleri ilave edilmiştir.**

Bu kapsamda, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon ÇDP- Plan Hükümleri'nin "2.9.Tanımlar" başlığı altında yer alan tanım maddelerinde ve "2.11.2.1. Tarım Arazisi" başlığı ile "2.11.2.5. Kırsal Yerleşim Alanları" başlığı altında yer alan plan hükümlerinde yapılan ilave ve değişiklikler ile "2.11.12. Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları" başlıklı hüküm ilavesi ve "2.11.13. Eko Turizm Alanları" başlıklı hüküm ilavesine (kırmızı renk ile "İptal Edilen Hüküm-Plan Değişikliği Onama Sınırı", "İlave Edilen Hüküm-Plan Değişikliği Onama Sınırı" ve "Plan Değişikliği Onama Sınırı" içerisine alınmıştır) yönelik düzenlemeleri içeren Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Berna H. DEMİR  
Y. Şehir Plancısı - İ.S.Ü.  
Diploma No: 115 Oda No: 3408

Nurcan AYGENER KESKİN  
Şehir Plancısı

Nurgül BOZASLAN  
Çevre ve Şehircilik  
Uzman Yardımcısı

Müşeyin EYDURAN  
Şube Müdürü



## Plan Değişikliği Gerekçe Raporu

### TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(Tarım Arazileri, Kırsal Yerleşim Alanları, Organize  
Tarım ve Hayvancılık Alanları ve Eko Turizm  
Alanlarına ilişkin plan hükmü düzenlemesi)

Plan İşlem No : ERG-001138716

Bakanlık Makamının 16.06.2026 tarihli ve 15937992  
sayılı Olur'u ile 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı  
Kararnamesi'nin 102. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi  
uyarınca onaylanan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası  
1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı  
Değişikliği'dir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİM DEĞİŞİKLİĞİ  
BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Dr. Bahar ESER  
Daire Başkanı