

İÇİNDEKİLER

I. PLANLANAN ALANIN YERİ:	1
II. PLANLAMANIN KONUSU:.....	2
III. YÖNETİM YAPISI:	2
IV. SOSYO-EKONOMİK VE DEMOGRAFİK YAPI:.....	2
V. FİZİKSEL YAPI.....	3
VI. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	4
VII. 1/100.000 ÖLÇEKLİ TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME:	8
VIII. 1/25.000 ÖLÇEKLİ EDİRNE İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME:	9
IX. İMAR PLANININ AÇIKLANMASI:	10

**EDİRNE İLİ, İPSALA İLÇESİ, ALIÇOPEHLIVAN KÖYÜ,
KÖY CİVARI MEVKİİ, 2102 PARSEL
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

I. PLANLANAN ALANIN YERİ:

Planlamaya konu olan taşınmaz tapuda Edirne İli, İpsala İlçesi, Aliçopehlivan Köyü, Köy Cıvırı Mevkii, 7 Pafta, 2102 Parselde kayıtlıdır. 2102 sayılı parsel, tapu kaydında 3466,00 m² yüzölçümündedir. Parsel, Aliçopehlivan Köy merkezinde yer almakta olup; Edirne iline yaklaşık 90 km, İpsala İlçesine yaklaşık 10 km uzaklıkta, Tekirdağ-İpsala yoluna yaklaşık 4 km uzakta yer almaktadır.



Şekil 1: Edirne'deki konumu



Şekil 2: İpsala İlçesi'ndeki konumu



Şekil 3: Uydu görüntüsü

II. PLANLAMANIN KONUSU:

Edirne İli, İpsala İlçesi, Aliçopehlivan Köyü, Köy Cıvırı Mevkii, 2103 Parselde tarımsal ürün depolamak için "Çelik Silo" amaçlı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Ticaret Alanı imar planı 04/06/2015 tarih ve 131 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanmıştır. 2103 parselin güneyindeki 2102 parselde ise kapasite arttırımı yapılması amacıyla; 2102 parselde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Ticaret Alanı yapılmak istenmektedir. Bu amaçla imar planı üretilmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmıştır.

III. YÖNETİM YAPISI:

2102 sayılı parsel Esetçe Belediyesi mücavir alan sınırları dışındadır. İmar ile ilgili yetki Edirne İl Özel İdaresi'ne aittir.

IV. SOSYO-EKONOMİK VE DEMOGRAFİK YAPI:

İpsala ilçesi ekonomisi tarım ve tarıma dayalı ekonomik yapı arz etmektedir. Kendi içinde ise bitkisel üretim daha ağırlıklı olup hayvansal üretim de önemli ölçüde yapılmaktadır. Bunun yanında tarıma dayalı sanayi de göze çarpmaktadır. Son yıllarda tarıma dayalı sanayide bir canlılık görülmektedir. İpsala tarım arazilerinin %71 'i kuru tarım arazisi, %29 'u ise sulu tarım yapılabilir özelliğine sahiptir.

Sulu tarım yapılan alanların sulanması DSİ 'nin kurmuş olduğu Altınyazı Baraj göleti ve Sultan-İbriktepe göletinden yapılmaktadır. Ayrıca direk olarak Meriç nehrinden de yararlanılmaktadır. Bununla beraber Sığırca Göleti Yenikarpuzlu Beldesi, Paşaköy, Kumdere ve Koyuntepe köylerinin çeltik alanlarının sulanmasında önemli yeri bulunmaktadır. Sulu tarımın büyük bir kısmını Çeltik ekimi kapsamaktadır. Ayrıca domates ekimi de son yıllarda giderek yaygınlaşmaktadır. Kısmen Gala ve Pamuklu göllerinden de sulama suyu olarak faydalanılmaktadır. Ayrıca Keşan ilçesi hudutları içerisinde bulunan Kadıköy barajından da sulamada yararlanılmaktadır.

Ayrıca hayvancılık da İpsala ilçesinde oldukça yaygın ve yoğun olarak yapılmaktadır. Özellikle büyükbaş hayvancılık çoğunluktadır. Hayvanların büyük bir kısmı % 95'i kültür ırkı ve ileri derecede melezleri yetiştirilmektedir. Sırasıyla süt sığırcılığı ve besicilik yapılmaktadır. Üretilen süt, özel mandıra ve firmalar tarafından toplanarak İpsala dışına götürülmekte, bunun yanında küçük mandıralarda ilçede üretim yapmaktadırlar. Ayrıca küçükbaş hayvancılık da yoğun olarak yapılmaktadır.

Aliçopehlivan Köyünün nüfusu 904'ü kadın, 986'sı erkek olmak üzere toplam 1890 kişidir (Tuik 2017 yılı Nüfus sayımına göre).

V. FİZİKSEL YAPI

IV. A. Jeolojik Durum:

Planlama alanı genel olarak % 0-5 arasında eğime sahiptir. Parsele ait eğim haritası eklerde verilmiştir. İnceleme alanı doğu sınırının bir bölümünden Bağlık Dere geçmektedir. İnceleme alanının da bulunduğu Aliçopehlivan Köyü ve çevresi Ergene Formasyonu (Te) içerisinde kalmaktadır.

Hazırlanan Jeolojik etüt raporunda İnceleme alanında yapılacak tesisler için Zemin Grubu C, Yerel Zemin sınıflaması **Z3** olarak belirlenmiştir. İnceleme alanı **3. derece deprem bölgesinde** kalmaktadır. Zemin Etkin yer ivmesi katsayısı $A_0 = 0,20 g$ 'dır. İnceleme alanı içerisinde herhangi bir doğal afet tehlikesi potansiyeli bulunmamaktadır. Jeolojik-jeoteknik özellikler açısından da yerleşime uygunluğu etkileyebilecek mühendislik problemi olarak, açılan zemin sondajlarından alınan numunelerin, atterberg limitlerinden şişme özellikleri ile ilgili değerlendirmeler neticesinde, zeminin **yüksek şişme potansiyeli** bulunmaktadır. Bu nedenle inceleme alanının tamamı **önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar (ÖA-5.1)** içerisinde kalmaktadır. Kompaksiyon, zemin sertleştirilmesi (kireç, çimento, kimyasal maddelerle dondurma vb.), uygun temel derinliği ve tipinin seçilmesi gibi yöntemlerle önlemler alınabilir. (22.05.2018 tarih onaylı Jeolojik Etüt Raporundan alıntı).

IV. B. Akarsular ve Taşkın Alanlar:

Çalışma alanında yapılan topoğrafya, morfolojik yapı ve yağış durumu değerlendirilmeleri sonucu su baskını tehlikesi olmadığı sonucuna ulaşılmıştır. İnceleme alanının doğusunun bir bölümünden Bağlık Dere geçmektedir.

İnceleme alanı için DSİ 11. Bölge Müdürlüğü'nden alınan görüş yazısı eklerde sunulmuştur. DSİ 'den alınan görüş yazısına göre;

1-Üzerine söz konusu tesisi yapılmak istenen 2102 no'lu parsel, herhangi bir projemiz içerisinde kalmamaktadır.

2-Üzerine söz konusu tesis yapılmak istenen 2102 no'lu parsel, doğu sınırının bir bölümünü teşkil eden "Bağlık Dere" nin taşkınına maruz kalmakta olup, derenin şev üstünden itibaren 5,00 m. çekme mesafesi bırakılmalı ve yapılacak üniteler için ilgili 0,50 m su basman kotu uygulanmalıdır.

3-Yapılması planlanan faaliyetin inşaat ve işletme dönemlerinde oluşacak atıkların bertarafı konusunda 2872 sayılı Çevre Kanununun "Su Kirliliği Yönetmeliği" nin ilgili maddeleri ve

28257 sayılı resmi gazetede yayınlanan “Yer altı sularının Kirlenme ve Bozulmaya Karşı Korunması Yönetmeliği” esaslarına uyulmalıdır.

4-Tesisin su ihtiyacının yer altı suyundan karşılanması durumunda 167 sayılı yasa gereği Kuruluşumuzdan izin alınmalıdır.

VI. KURUM GÖRÜŞLERİ

VI. A. T.C. Edirne Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü:

02.11.2017 tarih ve 59873402/104.03-E.2522 sayılı yazısı ile, söz konusu alanda yapılan inceleme neticesinde, "Çelik Silo" inşaatı yapılabilmesi için;

1. Oluşacak evsel sıvı atıkların varsa kanalizasyon şebekesine bağlanması, kanalizasyon bulunmaması halinde "251 sayılı Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerince uygun fosseptiğe tasviye edilmesi,
2. Katı atıkların çevre ve toplum sağlığına zarar vermeyecek şekilde muhafaza ve izale edilmesi,
3. Proses sıvı atıkların "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümleri çerçevesinde deşarj edilmesi,
4. Oluşacak kokuların "Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda giderilmesi, gerekli her türlü tedbirlerin ve izinlerin alınması gerekmektedir.

VI. B. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü:

17.10.2017 tarih ve B.16.0.KVM.4.22.00.02/22.03.055.005/1923 sayılı yazısı ile; alanda tescil yapılmış kültür varlığı veya sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak alanda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında girebilecek nitelikte herhangi bir kalıntı ya da buluntuya rastlanması durumunda çalışmanın durdurulup en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne bilgi verilmesi koşuluyla 2102 parselde imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

VI. C. T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü:

28.05.2018 tarih ve 25161365-120-377407-762 sayılı yazısı ile yapılan incelemede;

1. Üzerine söz konusu tesisi yapılmak istenen 2102 no'lu parsel, herhangi bir projemiz içerisinde kalmamaktadır.
2. Üzerine söz konusu tesis yapılmak istenen 2102 no'lu parsel, doğu sınırının bir bölümünü teşkil eden "Bağlık Dere" nin taşkınına maruz kalmakta olup, derenin şev üstünden itibaren 5,00 m. çekme mesafesi bırakılmalı ve yapılacak üniteler için ilgili 0,50 m su basman kotu uygulanmalıdır.
3. Yapılması planlanan faaliyetin inşaat ve işletme dönemlerinde oluşacak atıkların bertarafı konusunda 2872 sayılı Çevre Kanununun "Su Kirliliği Yönetmeliği" nin ilgili maddeleri ve 28257 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Yer altı sularının Kirlenme ve Bozulmaya Karşı Korunması Yönetmeliği" esaslarına uyulmalıdır.
4. Tesisin su ihtiyacının yer altı suyundan karşılanması durumunda 167 sayılı yasa gereği Kuruluşumuzdan izin alınmalıdır.

VI. D. T.C. Edirne Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:

26.04.2018 tarih ve 13949576-220.03-E.2450 sayılı yazısı ile yapılan incelemede; söz konusu parselde yapılması planlanan "Tahıl Depolama Faaliyeti (3 Adet Çelik Silo, Toplam Depolama Kapasitesi:10.350 ton)" projesi ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir. Ancak planlanan yatırım ile ilgili olarak, 5491 sayılı Kanun ile değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili Hükümlerine uyulması ve diğer mer'i mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

VI. E. T.C. Edirne Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü:

09.10.2017 tarih ve 80457433-045.01-E.6056 sayılı yazısı ile yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın üst ölçekli planlara göre Ergene Havzası içerisinde, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon İmar Planında "Kırsal Yerleşim Alanları"na tekabül ettiği görülmüştür.

Bu nedenle;1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri 3.3.1.3. Köy Yerleşik Alanları başlığı altındaki hükümlere uygun olarak depolama amaçlı çelik silo yapılması için imar planı hazırlanmasında ve bu kapsamda, yürürlükte bulunan Çevre Düzeni Planlarında yer alan plan kararlarına/plan hükümlerine uyularak, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kriterleri çerçevesinde, İl Müdürlüğü İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğüne sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

VI. F. T.C. Edirne Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü:

31.10.2017 tarih ve 40666664-252.01.03[252.01.03]- sayılı yazısı ile yapılan incelemede; söz konusu alanın, doğal sit alanlarında ve tabiatı koruma alanlarında kalmadığı anlaşılmakta olup, 2102 sayılı parselde, "Çelik Silo" tesis edilebilmesi için, parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmasında ve bu amaçla imar planı hazırlanmasında İl Müdürlüğü görev, yetki ve sorumluluklarındaki işlerden olan doğal sit alanları ve tabiat varlıkları bakımından bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

VI. G. T.C. Edirne Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:

23.10.2017 tarih ve 99259509-952.01.04.04-E.154903 sayılı yazısı ile, yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsellerin bulunduğu alana ait, Afete Maruz Bölge ilanına ait herhangi bir karar olmadığı görülmüş olup, yürürlükteki mevzuat hükümleri doğrultusunda, ilgili kurumun denetimi ile imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdün yapılması, etüt aşamasında ve sonrasında, afete yönelik bulguların elde edilmesi halinde, kuruma gerekli bilginin verilmesi halinde Müdürlükçe bir sakınca bulunmamaktadır.

VI. H. T.C. Edirne Valiliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü:

23.01.2018 tarih ve 86094150-230.04.02-E.252103 sayılı yazısı ile, yapılan inceleme neticesinde; talep konusu arazinin sınıfı Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak tespit edilmiş olup, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. maddesi gereği "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanarak tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

VI. I. T.C. Edirne İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Müdürlüğü:

31.10.2017 tarih ve 69510581-754-E.13576 sayılı yazısı ile, yapılan inceleme neticesinde, söz konusu talep sunulan projeye uygun olarak yol hendeğine en az 5 mt. mesafede yapılması gerekmekte olup, aksi takdirde yolun hendek banket çalışmalarında greyderli bakımı yapılamayacaktır. Yola çıkış kısmında bulunan hendeğe uygun çapta (7mt.) büz konulması istenilen şartlara uyularak yapılması durumunda, Müdürlükce bir sakınca bulunmamaktadır.

VI. J. T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı I. Bölge Müdürlüğü:

24.10.2017 tarih ve 21730815-045.01-223911 sayılı yazısı ile yapılan inceleme neticesinde;

1. Söz konusu sahanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında kalan sahalar (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiatı Koruma Alanı, Tabiat Anıtı) içerisinde kalmadığı,
2. Söz konusu sahanın 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında kalan sahalar (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları) içerisinde kalmadığı,
3. 04.04.2014 tarihli ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında ilan edilmiş koruma statülü alanların (Ramsar Alanı, Ulusal veya Mahalli Öneme Haiz Sulak Alan) bulunmadığı,
4. Edirne ilinin karasal ve iç su ekosistemleri biyolojik çeşitlilik envanter ve izleme projesi kapsamında hazırlanan rapora göre söz konusu sahada endemik veya nesli tehlike altında türlerin bulunmadığı tespitleri yapılmıştır.

Bu bağlamda söz konusu alan korunan alanlarımızda kalmamakla birlikte; faaliyetin gerçekleşmesi aşamasında yaban hayatı habitatına, byolojik çeşitliliğe (Beslenme, Barınma, eş tutma, üreme.. v.s.) dikkat edilmesi ve zarar verilmemesi, şartıyla; bahse konu faaliyet ile ilgili sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

VI. K. T.C. Orman Genel Müdürlüğü Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü Keşan Orman İşletme Müdürlüğü:

19.10.2017 tarih ve 15394756-299-E.2205881 sayılı yazısı ile sö konusu alanın Orman Kanunu açısından değerlendirilmesi neticesinde; yerin orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiş olup, imar planı yapılmasında Orman Kanunu açısından sakıncası yoktur.

VI. L. T.C. Kara Kuvvetleri Komutanlığı 2'nci Kolordu Komutanlığı:

20.10.2017 tarih ve 51663031-3410-2348992-17/As.Göv sayılı yazısı ile yapılan incelemede; söz konusu alan için imar planlarına yönelik taleplere Çorlu İnşaat Emlak Bölge Başkanlığınca işlem yapılmaktadır.

VI. M. T.C. Milli Savunma Bakanlığı Çorlu İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı:

10.01.2018 tarih ve 82706543-4220-13682-18/Eml.Ş. sayılı yazısı ile yapılan incelemede; söz konusu planda, Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi bulunmadığı bildirildiğinden, tarımsal amaçlı ürün depolamak maksatlı "Çelik Silo" tesis edilebilmesi için "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanı imar planı yapılmasında askeri yönden bir sakınca olmadığı değerlendirilmiştir.

VII. 1/100.000 ÖLÇEKLİ TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME:

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Ticaret Alanı yapımına yönelik imar planı hazırlanacak arazi 01.07.2010 onaylı 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planında Kırsal Yerleşim Alanı içinde yer almaktadır.



Şekil 4: 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı

VIII. 1/25.000 ÖLÇEKLİ EDİRNE İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME:

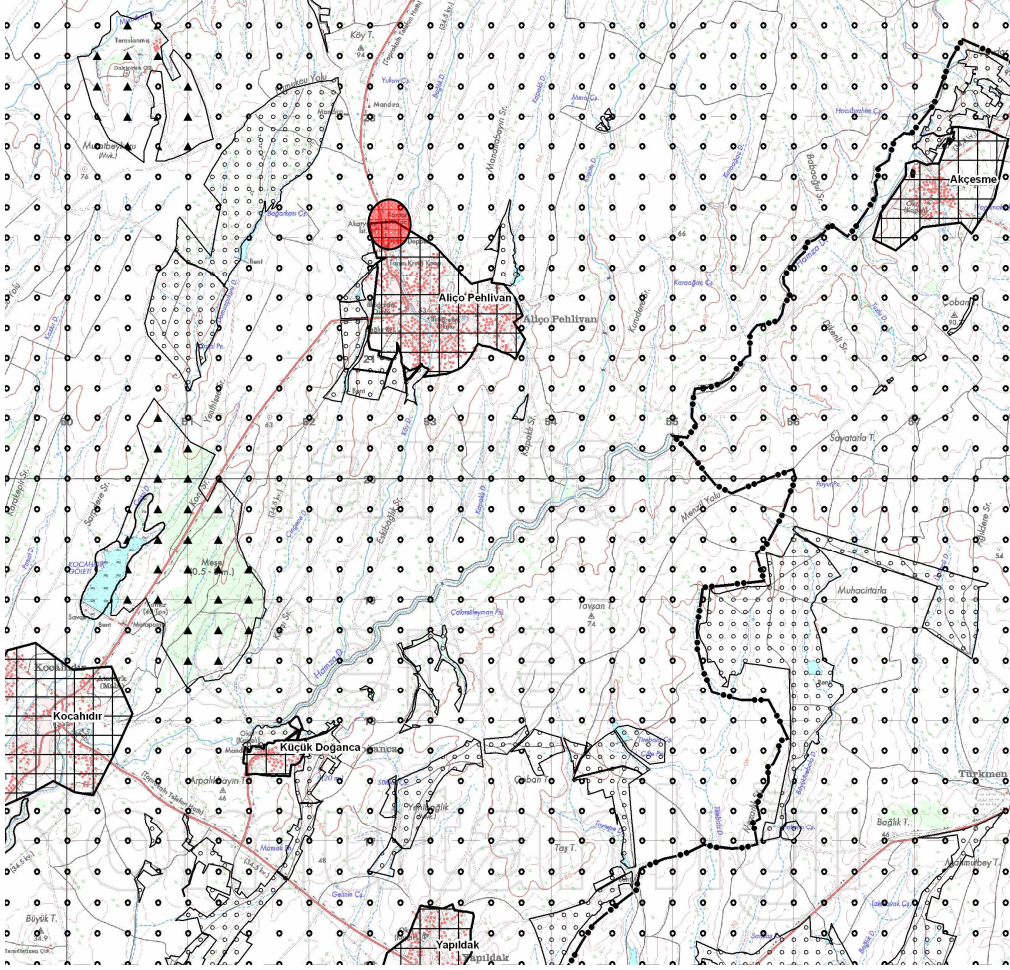
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Ticaret Alanı yapımına yönelik imar planı hazırlanacak arazi 108 karar ve 08/10/2010 tarihli Edirne İl Genel Meclisi tarafından onaylanan "1/25.000 ölçekli Edirne İli İl Çevre Düzeni Planı" içinde yer almaktadır.

İnceleme alanının tamamı Çevre Düzeni Planında "**Köy Yerleşik Alanı**", içerisinde kalmaktadır. Çevre Düzenine göre bu alanlar; **1.9. Köy Yerleşik Alanları**: başlıklı maddesinde "*Bu alanlar, kentsel yerleşim alanı dışında kalan, idari bölünüşe göre 442 sayılı Köy Kanunu'na tabi olarak köy statüsünde olan ve kırsal faaliyetleri sürdüren nüfusa yönelik olarak yerleşim alanları (meskûn ve gelişme) bir program dâhilinde Valilikçe tespit edilmiş ve "Köy Yerleşik Alan Sınırı" kararı bulunan veya sınır tespiti henüz yapılmamış olan kırsal karakterli yerleşmelerdir.*" şeklinde tanımlanmıştır.

1/25.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planının Genel Hükümler başlıklı bölümünün "3.3.1.3 nolu maddesinin j) bendine göre; 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 gerekli görülenler için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yaptırılması zorunludur. Bu alanlarda yapılacak tüm yapılar için yapılaşma koşulları; Maksimum İnşaat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0,60 Maksimum Yükseklik: 6.50 m (iki kat)'dir.

Ancak 3.3.1.3 nolu maddede Çelik Silo yapımında, yapılaşma koşullarına ilişkin bir ibare bulunmadığından yapı yüksekliği için 1/25.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planının Genel Hükümler başlıklı bölümünün 3.1.2.3 nolu maddesinin d bendi (Tarımsal İşletme Amaçlı Silo vb. Gibi Tesisler İçin Maksimum Yükseklik: 21 m) esas alınmıştır. Bu maddeye göre max 21 metre yükseklikte olmalıdır.

**EDİRNE İLİ, İPSALA İLÇESİ, ALIÇOPEHLIVAN KÖYÜ,
KÖY CİVARI MEVKİİ, 2102 PARSEL
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**



Şekil 5: 1/25.000 Ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı

IX. İMAR PLANININ AÇIKLANMASI:

Edirne İli, İpsala İlçesi, Alico Pehlivan Köyü, Köy Cıvırı Mevkii, 2103 Parselde tarımsal ürün depolamak için "Çelik Silo" amaçlı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Ticaret Alanı imar planı 04/06/2015 tarih ve 131 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanmıştır. 2103 parselin güneyindeki 2102 parselde ise kapasite arttırımı yapılması amacıyla; 2102 parselde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Ticaret Alanı yapılmak istenmektedir. Bu amaçla imar planı üretilebilmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmıştır. Alınan izinler ve 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı ve Plan Notları ve 1/25.000 Ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı ve Plan notları doğrultusunda "3.3.1.3. Köy Yerleşik Alanları" başlığında d) Bu alanlarda yapılacak yapılar için;

Maksimum İnşaat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0,60'dır.

Maksimum Yükseklik: 6,5 m (2 kat)'tır.

Ancak 3.3.1.3 nolu maddede Çelik Silo yapımında, yapılaşma koşullarına ilişkin bir ibare bulunmadığından yapı yüksekliği için, 1/25.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planının Genel Hükümler başlıklı bölümünün 3.1.2.3 Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar başlığında d) Tarım amaçlı yapılar için yapılanma koşulları belirlenmiştir. Buna göre:

Tarımsal İşletme Amaçlı Silo vb. Gibi Tesisler İçin Maksimum Yükseklik: 21 m'dir ve bu madde gereğince Maksimum Yükseklik 21 metre olmalıdır.

Ayrıca söz konusu taşınmaz, 2201-150 Nolu LİHKAB'ın hazırladığı 29.05.2018 onaylı Aplikasyon krokisinde belirtildiği üzere; 2012 parselin güneyinden geçen yoldan cephe almaktadır.

Alınan izinler ve Çevre Düzeni Planı- Plan Notları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

IX. A. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Plan Gösterim Tekniklerine uygun olarak hazırlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre; *Çalışma alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır.* tanımı doğrultusunda; 1/5000 Nazım İmar Planı Gösterimlerinden Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" taraması ile fonksiyonlandırılmıştır. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

IX. B. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Plan Gösterim Tekniklerine uygun olarak hazırlanmıştır. Mekansal planlar Yapım Yönetmeliği ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Gösterimlerinden Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında "Ticaret Alanı" taraması ile fonksiyonlandırılmıştır. İnşaat Alanı ve Yapılanma Koşulları; her cepheden 5 m yapı yaklaşma mesafesi içerisinde; yapı emsali, E=0.60 tarımsal amaçlı silo vb yapı yüksekliği Yençok: 21 metre diğer yapılar için ise Yençok:6.50 metre 2(iki) kattır.

IX. C. 1/5000 Nazım İmar Planı Plan Notları:

Genel Hükümler

- 1) Plan; plan açıklama raporu ve plan notları ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
- 2) Bölgede yapılacak tüm yapılarda afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliğine uyulacaktır.
- 3) Uygulama aşamasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4) Bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, yönetmelikleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

- 1) Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 2) 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na uyulacak ve yasa kapsamına girebilecek nitelikte herhangi bir kalıntı ya da buluntuya rastlanması durumunda çalışma durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne bilgi verilecektir.
- 3) Edirne Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.05.2018 tarihinde onaylanan 2102 parsel için hazırlanmış İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Sonuç ve Öneriler Bölümü hükümlerine uyulacak ve yapılacak yapılar için Zemin Etüdü Raporu düzenlenecektir.

IX. D. 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notları:

Genel Hükümler

- 1) Plan; plan açıklama raporu ve plan notları ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
- 2) Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanında;

- 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu,
- 251 sayılı Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,
- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,

- 27344 Sayılı Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik,
- Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde deşarj edilmesi gerekmektedir.
- Katı Atıkların Kontrol Yönetmeliği çerçevesinde Katı atıkların çevre ve toplum sağlığına zarar vermeyecek şekilde muhafaza ve izale edilmesi gerekmektedir.
- Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik doğrultusunda giderilmesi, gerekli her türlü tedbirlerin ve izinlerin alınması gerekmektedir.

3) Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi kapsamında en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise 644/648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilecektir.

4) Planlama alanı içerisindeki tesislerin su ihtiyacının yer altı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu gereği DSİ'den izin alınacak ve bu kanun hükümlerine uyulacaktır. Tesisin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlilememesi için gerekli önlemler alınması zorunludur.

5) Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

6) İmar Planı esas alınmış tüm kurum/kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

1) 1/25.000 Ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı Plan ve Hükümlerine uyulacaktır.

2) Ticaret Alanında yapılaşma koşulları; E=0.60 tarımsal amaçlı silo vb yapı yüksekliği $Y_{\text{ençok}}$: 21 metre diğer yapılar için ise $Y_{\text{ençok}}$:6.50 metre 2(iki) kattır.

3) T.C. Edirne Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü' nün 02.11.2017 tarihli yazısı uyarınca Meri Mevzuat çerçevesinde çevre ve toplum sağlığının korunması adına tüm önlemlerin alınması zorunludur.

4) Edirne Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.05.2018 tarihinde onaylanan 2102 parsel için hazırlanmış İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Sonuç ve

Öneriler Bölümü hükümlerine uyulacak ve yapılacak yapılar için Zemin Etüdü Raporu düzenlenecektir.

5) Edirne İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Müdürlüğü'nün 31.10.2017 tarih ve 69510581-754-E.13576 sayılı yazısına istinaden; söz konusu talep sunulan projeye uygun olarak yol hendeğine en az 5 mt. mesafede yapılacak; aksi takdirde yolun hendek banket çalışmalarında greyderli bakımı yapılamayacaktır. Yola çıkış kısmında bulunan hendeğe uygun çapta (7mt.) büz konulması istenilen şartlara uyularak yapılması gerekmektedir.

6) Devlet Su İşleri 11. Bölge Müdürlüğü'nün 28.05.2018 tarihli ve 25161365-120-377407-762 sayılı yazısı doğrultusunda su basman kotu 0.50 m olarak uygulanacaktır.

7) Planlama alanının tamamı önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar (ÖA-5.1) içerisinde kalmaktadır. Kompaksiyon, zemin sertleştirilmesi (kireç, çimento, kimyasal maddelerle dondurma vb.), uygun temel derinliği ve tipinin seçilmesi gibi yöntemlerle önlemler alınacaktır.

İmar planı 3194 sayılı yasa ve yönetmelikler ile imar planı çizim tekniklerine uygun olarak hazırlanmış ve incelemenize sunulmuştur. 30.05.2018

Sevda Nur KURBAN

Şehir Plancısı

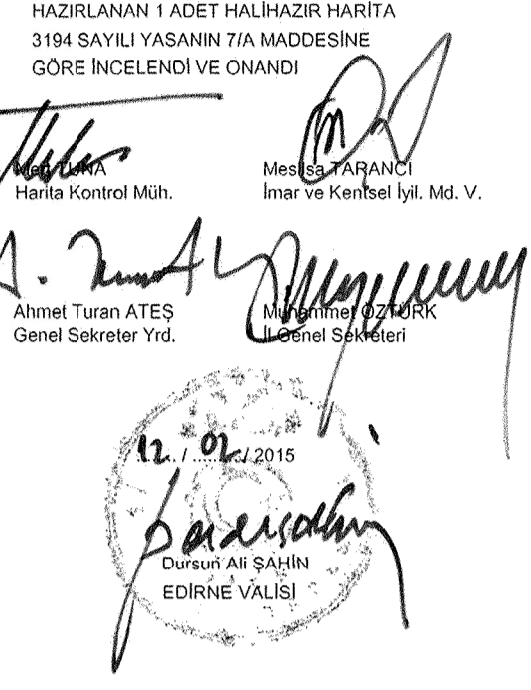
EDİRNE
(İPSALA-ALİÇÖPEHLİVAN)

G16-B-19-B

EDİRNE İLİ, İPSALA İLÇESİ
ALİÇÖPEHLİVAN KÖYÜ
7 PAFTA, 2102 PARSELE AİT
1/5000 NAZIM İMAR PLANI



ÖLÇEK: 1/5000



GÖSTERİM

1. SINIRLAR

1.1. PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

3. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

■ ÖNLEMLİ ALAN

4. TEKNİK ALTYAPI

■ TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1) Plan; plan açıklama raporu ve plan notları ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
- 2) Bölgede yapılacak tüm yapılarda afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliğine uyulacaktır.
- 3) Uygulama aşamasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4) Bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, yönetmelikleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1) Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 2) 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na uyulacak ve yasa kapsamına girebilecek nitelikte herhangi bir kalıntı ya da buluntuya rastlanması durumunda çalışma durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne bilgi verilecektir.
- 3) Edirne Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.05.2018 tarihinde onaylanan 2102 sayılı parsel için hazırlanmış İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Sonuç ve Öneriler Bölümü hükümlerine uyulacak ve yapılacak yapılar için Zemin Etüdü Raporu düzenlenecektir.

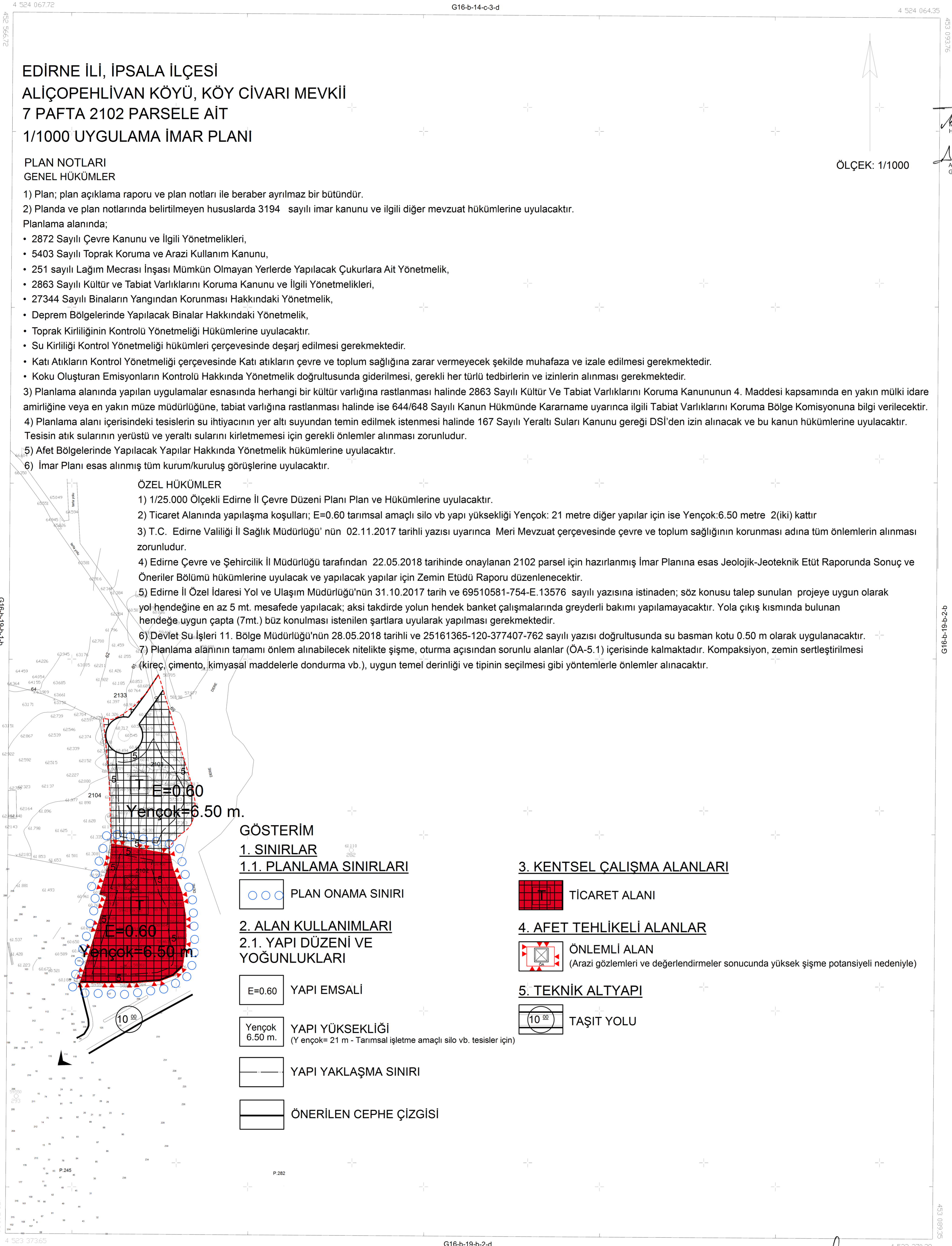
ELİPSOİD : GRS80
DATUM : ITRF
D.O.M : 27
D.G : 3

1/5000

HAZIRLAYAN
ÖZCAN TOSUN
HARİTA MÜHENDİSİ

EDİRNE
İPSALA-ALİÇOPEHLİVAN
G16-B-19-B-2-A

01									16
06									
11	B								
16									
21	22	23	24	25					



EDİRNE İLİ, İPSALA İLÇESİ
ALİÇOPEHLİVAN KÖYÜ, KÖY CİVARI MEVKİİ
7 PAFTA 2102 PARSELE AİT
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI
GENEL HÜKÜMLER

- 1) Plan; plan açıklama raporu ve plan notları ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
 - 2) Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanında;
- 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu,
 - 251 sayılı Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,
 - 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 27344 Sayılı Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik,
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik,
 - Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
 - Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde deşarj edilmesi gerekmektedir.
 - Katı Atıkların Kontrol Yönetmeliği çerçevesinde Katı atıkların çevre ve toplum sağlığına zarar vermeyecek şekilde muhafaza ve izale edilmesi gerekmektedir.
 - Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik doğrultusunda giderilmesi, gerekli her türlü tedbirlerin ve izinlerin alınması gerekmektedir.
- 3) Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi kapsamında en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise 644/648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilecektir.
 - 4) Planlama alanı içerisindeki tesislerin su ihtiyacının yer altı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu gereği DSİ'den izin alınacak ve bu kanun hükümlerine uyulacaktır. Tesisin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlilememesi için gerekli önlemler alınması zorunludur.
 - 5) Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
 - 6) İmar Planı esas alınmış tüm kurum/kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1) 1/25.000 Ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı Plan ve Hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Ticaret Alanında yapılaşma koşulları; E=0.60 tarımsal amaçlı silo vb yapı yüksekliği Yençok: 21 metre diğer yapılar için ise Yençok:6.50 metre 2(iki) kattır
- 3) T.C. Edirne Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 02.11.2017 tarihli yazısı uyarınca Meri Mevzuat çerçevesinde çevre ve toplum sağlığının korunması adına tüm önlemlerin alınması zorunludur.
- 4) Edirne Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.05.2018 tarihinde onaylanan 2102 parsel için hazırlanmış İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Sonuç ve Öneriler Bölümü hükümlerine uyulacak ve yapılacak yapılar için Zemin Etüdü Raporu düzenlenecektir.
- 5) Edirne İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Müdürlüğü'nün 31.10.2017 tarih ve 69510581-754-E.13576 sayılı yazısına istinaden; söz konusu talep sunulan projeye uygun olarak yol hendeğine en az 5 mt. mesafede yapılacak; aksi takdirde yolun hendek banket çalışmalarında greyderli bakımı yapılamayacaktır. Yola çıkış kısmında bulunan hendeğe uygun çapta (7mt.) büz konulması istenilen şartlara uyularak yapılması gerekmektedir.
- 6) Devlet Su İşleri 11. Bölge Müdürlüğü'nün 28.05.2018 tarihli ve 25161365-120-377407-762 sayılı yazısı doğrultusunda su basman kotu 0.50 m olarak uygulanacaktır.
- 7) Planlama alanının tamamı önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar (ÖA-5.1) içerisinde kalmaktadır. Kompaksiyon, zemin sertleştirilmesi (kireç, çimento, kimyasal maddelerle dondurma vb.), uygun temel derinliği ve tipinin seçilmesi gibi yöntemlerle önlemler alınacaktır.

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

1.1. PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

2.1. YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E=0.60 YAPI EMSALİ

Yençok 6.50 m. YAPI YÜKSEKLİĞİ
(Y ençok= 21 m - Tarımsal işletme amaçlı silo vb. tesisler için)

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TICARET ALANI

4. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALAN
(Arazi gözlemleri ve değerlendirmeler sonucunda yüksek şişme potansiyeli nedeniyle)

5. TEKNİK ALTYAPI

TAŞIT YOLU

HAZIRLANAN 1 ADET HALİHAZIR HARİTA
3194 SAYILI YASANIN 7/A MADDESİNE
GÖRE İNCELENDİ VE ONANDI

Harita Kontrol Müh. M. Ş. TARANCI
İmar ve Kentsel İyili. Md. V.

Ahmet Turan ATES
Genel Sekreter Yrd. Mustafa ÖZVORUK
Genel Sekreteri

12.05.2015
Dursun Ali SAHİN
EDİRNE VALİSİ

ÖLÇEK: 1/1000

ELİPSOİD : GRS80
DATUM : ITRF
D.O.M : 27
D.G : 3

1/1000

HAZIRLAYAN
ÖZCAN TOSUN
HARİTA MÜHENDİSİ

A-G16-B-19-B-2-A
(A)