

İZMİR İLİ, KARABURUN-ÇEŞME-URLA İLÇELERİ,
“KARABURUN – ILDIR KÖRFEZİ ÖZEL ÇEVRE
KORUMA BÖLGESİ”NE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN HÜKÜMLERİ - 1

İZMİR İLİ, KARABURUN-ÇEŞME-URLA İLÇELERİ,
“KARABURUN – ILDIR KÖRFEZİ ÖZEL ÇEVRE
KORUMA BÖLGESİ”NE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem No: KRB-001095407
Kurum Arşiv No: 51/2025
Ölçek: 1/25000

İzmir İli, Karaburun-Çeşme-Urla İlçeleri, “Karaburun – İldır Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi”ne ilişkin -14- paftalık 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği incelendi, Bakanlık Makamının 03.06.2025 tarih ve 12689137 sayılı Olur'u ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü



Şule DURGUT ÖZTÜRK
Bölge Başkanı



Hamza KARACA
Şehir Plancısı

Bülent ÖZDEMİR
3. Bölge Plan. Şb. Md. V.

KARABURUN-ILDIR KÖRFEZİ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ

1. TANIMLAR

- 1.1. Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'dır.
- 1.2. **Özel Çevre Koruma Bölgesi:** 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca belirlenen, ülke ve dünya ölçeğinde ekolojik önemi olan, çevre kirlenmeleri ve bozulmalarına duyarlı toprak ve su alanlarını, biyolojik çeşitliliğin, doğal kaynakların ve bunlarla ilgili kültürel kaynakların gelecek kuşaklara ulaşmasını emniyet altına almak üzere gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Cumhurbaşkanlığı Kararı tarafından tespit ve ilan edilen bölgedir.
- 1.3. **Sınırlar:** Bu planda yer verilmiş olan sınırlar aşağıda tanımlanmıştır.
 - 1.3.1. **İlçe Sınırı:** Planlama sınırları içinde var olan İzmir İli Karaburun, Urla ve Çeşme ilçelerinin sınırlarıdır.
 - 1.3.2. **Plan Onama Sınırı:** Karaburun-İldır Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi (ÖÇKB) için hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarıdır.
 - 1.3.3. **Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırı:** 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca 14.03.2019 tarih ve 823 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belirlenmiş olan Karaburun-İldır Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırıdır.
 - 1.3.4. **Özel Planlama Alanı Sınırı:** Belirlenen doğal, tarihi, kültürel ve kırsal değerleri nedeniyle özel planlama yapılması önerilen alanların sınırlarıdır.
 - 1.3.5. **Alt Ölçekli İmar Planı Yapılacak Alan (AİP):** Mevzuatına uygun olarak alt ölçekli (1/5000, 1/1000) imar planları hazırlanacak alanlardır.
- 1.4. **Kentsel Kullanım Kararı Getirilmiş Alanlar:** Kırsal yerleşik alan, tarım alanı, zeytinlik alan, orman alanı, mera alanı, doğal karakteri korunacak alan ve ağaçlandırılacak alan kararı getirilmiş alanlar dışında kalan kullanım kararı geliştirilmiş alanlardır.
- 1.5. **Kentsel Konut Alanları:** Bu planda “Mevcut Konut Alanları” ve “Gelişme Konut Alanları” olarak iki başlık altında tanımlanmış alanlardır.
 - 1.5.1. **Mevcut Konut Alanları:** Mevcut konut yapılaşmaları ile birlikte, sosyal donatı vb. konut alanlarına hizmet verecek diğer kullanımların da içinde yer aldığı, tümüyle ya da büyük oranda yapılaşması tamamlanmış yapı adalarından oluşan yerleşik alanlardır.
 - 1.5.2. **Gelişme Konut Alanları:** Bu plan ile kentsel konut alanı olarak geliştirilmesi öngörülmesi olan, konut yapılaşmaları ile birlikte sosyal donatı vb. konut alanlarına hizmet verecek diğer kullanımların da içinde yer alabileceği alanlardır.
- 1.6. **Kırsal Yerleşik Alanlar:** Bu planda “K” notasyonu ile birlikte düşük yoğunlukta mevcut konut alanı olarak tanımlanmış, yerleşme merkezinden kopuk kırsal yerleşme niteliği taşıyan konut alanlarıdır.
- 1.7. **Çalışma Alanları:**
 - 1.7.1. **Ticaret Alanları:** İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, mağaza, otopark, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapıların yer alabileceği alanlardır.
 - 1.7.2. **Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) Karma Kullanım Alanı:** Alt ölçekli planlarda tümüyle konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm ve konut kullanımlarının birlikte planlanabileceği alanlardır.
 - 1.7.3. **Belediye Hizmet Alanı:** Plan sınırı içinde var olan belediyelerin, yasa ile tanımlanmış görev ve sorumlulukları kapsamındaki mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.
 - 1.7.4. **Kamu Hizmet Alanı:** Büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanları, resmi kurum alanları, idari tesis alanlar, yönetim merkezi vb. kamu kurum ve kuruluşlarının hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla gereksinim duydukları alanlardır.
 - 1.7.5. **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:** İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal-kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanıdır.
 - 1.7.6. **Akaryakıt ve Servis İstasyonu:** Mevcut alt ölçekli imar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda ve bu planın notları doğrultusunda, istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle, uyulması şartıyla hazırlanacak alt ölçekli planlarda akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanacak alanlarda yapılan; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, mescit, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar ile elektrikli araç şarj yerlerinin bulunabileceği, akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonlarıdır.
 - 1.7.7. **Sanayi Alanı:** Orta ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, 1593 sayılı “Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek yapılan/yapılacak tekstil veya bir arada yer almalan öngörülerek gruplanan her türlü sanayi tesisleri için ayrılan alanlardır.
 - 1.7.8. **Küçük Sanayi Alanı:** Yaşayanların, günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.
 - 1.7.9. **Pazar Alanı:** Haftanın belirli günlerinde başta sebze-meyve olmak üzere gıda ürünlerinin satışının gerçekleştirildiği, sabit olmayan, açık ya da kapalı olarak düzenlenebilen ticaret alanlarıdır.
 - 1.7.10. **Askeri Alan:** 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca belirlenmiş, bu yasa kapsamında uygulamaya konu olan askeri tesislerin yer aldığı alanlardır.
 - 1.7.11. **Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi:** Doğrudan askeri alan olarak kullanılmamakla birlikte, 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca belirlenmiş kısıtlamalarla tabi olan alanlardır.
 - 1.7.12. **Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı:** Tarımsal ve hayvansal ürünlerin bitkisel ve hayvansal nihai ürün haline getirmelerini sağlayan, entegre nitelikte olmayan, tarımsal sanayi işletme ve depolama tesisleri ile bu faaliyetlerin gerektirdiği diğer fonksiyonları içeren alanlardır.
- 1.8. **Turizm Alanları:**
 - 1.8.1. **Turizm Alanı:** Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisler ve bu tesislerin ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı kullanım alanıdır.
 - 1.8.2. **Günübirlik Tesis Alanı:** Camping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır.
 - 1.8.3. **Ekoturizm Alanları:** Doğal ve kültürel değerleri koruyan, bölgeye ekonomik ve ekolojik anlamda katkı sağlayacak, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır.
 - 1.8.4. **Camping Alanları:** Karayolu güzergâhları ve yakın çevresinde, kent girişlerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde, turistlerin kendi olanaklarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor gereksinimlerini karşıladıkları tesislerin kurulduğu alanlardır.
- 1.9. **Sosyal Altyapı Alanları:** Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.
 - 1.9.1. **Eğitim Alanı:** Uygulama imar planlarında anaokulu, ilkököl, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştırılarak tanımlanacak, kamusal ve özel eğitim tesislerinin yapılabileceği alanlardır.
 - 1.9.2. **Sağlık Alanı:** Kamusal veya özel hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi sağlık tesislerinin yapılabileceği alanlardır.
 - 1.9.3. **Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı:** Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan ‘sosyal’ tesisler ile toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer alabileceği ‘kültürel’ tesislerin yapılabileceği alanlardır.
 - 1.9.4. **Spor Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.
 - 1.9.5. **İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve müstemilatlarının yapılabildiği alanlardır.
- 1.10. **Açık ve Yeşil Alanlar:**
 - 1.10.1. **Park ve Yeşil Alan:** Kentlerin içinde veya çevresinde yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinimlerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alanlardır.
 - 1.10.2. **Rekreasyon Alanı:** Bu alan, nitelikli topoğrafik, jeolojik özelliklere ve doğal peyzaja sahip, içinde farklı eko-sistemin ve peyzajın bulunduğu, habitat olarak ise kireçli yapıda toprağa sahip, çok yıllık bitkilerin bulunduğu çayırliklar ve gerçek stepeler ile süs ekildiği, evlere ait küçük boyutta bahçeleri içerir.
 - 1.10.3. **Ağaçlandırılacak Alan:** Bulundukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanıdır.
 - 1.10.4. **Mezarlık Alanı:** Kentsel ve kırsal yerleşmelerde, geçmişten bugüne defin gerçekleşmiş mevcut mezarlık alanları ile plan kararlarıyla oluşturulan yeni mezarlık alanıdır.
- 1.11. **Bugünkü Arazi Kullanımı Sürdürülecek Alanlar**
 - 1.11.1. **Orman Alanları:** 6831 sayılı “Orman Kanunu” uyarınca saptanmış/saptanacak alanlardır.
 - 1.11.2. **Mera Alanları:** 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan, hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan alanlardır.
 - 1.11.3. **Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Doğal, jeolojik yapısı, bitki örtüsü, ağaçlık karakteri vb. özellikleri ile korunması gerekli görülen ve mevcut karakterin devamlılığının sağlanması amaçlanan alanlardır.
 - 1.11.4. **Tarım Alanları:** Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerin bulunduğu alanlardır.
 - 1.11.5. **Zeytinlik Alanlar:** Güncel tespitler doğrultusunda zeytin tarımının yapıldığı belirlenen, yetişmiş zeytin ağacı bulunan alanlar ile zeytincilik amacıyla dikim yapıldığı belirlenmiş olan alanlardır.
 - 1.11.6. **Tarımsal Amaçlı Yapılar:** Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatlar, mandıralar (sütçülük), üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, soğuk hava depoları, kantar, un ve yem değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği taktirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir.
- 1.12. **Korunacak Alanlar:**
 - 1.12.1. **Sit Alanları:** 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca tescil edilerek koruma altına alınan alanlardır.