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

PLAN HÜKÜMLERİ - 2

egeplan
planlama ltd.şti.
Gorame Sokak No:8/11 (06680) Kavaklıdere / ANKARA
Hitit Vergi Dairesi
NECATİ UYAR
Şehir Plancısı
Şehir Plancıları Odası Üye No: 556

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

Hamza KARACA
Şehir Plancısı

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

İzmir İli, Karaburun-Çeşme-Urla İlçeleri, "Karaburun – Ildır 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

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

Şule DURGUT ÖZTÜRK
Daire Başkanı

1.12.1.1. Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

1.12.1.2. Kentsel Sit: Mimari, yerel, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları değerden daha fazla değeri olan kültürel ve doğal çevre unsurlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte bulundukları alanlardır.

1.12.1.3. Doğal Sit: Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

1.12.2. Akdeniz Foku Yaşam Alanı: Akdeniz Fokunun doğal yaşam alanları arasında bulunan kıyı alanlarıdır.

1.12.3. Tescilli Kültür Varlığı Koruma Alanı: Taşınmaz kültür varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alanlardır.

1.13. Sulak Alanlar: Doğal veya yapay, sürekli veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerleridir.

1.13.1. Sulak Alan Koruma Bölgeleri: Habitatların ve türlerin korunma önemine göre "Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği" gereğince belirlenen, "Mutlak Koruma Bölgesi", "Hassas Koruma Bölgesi", "Kontrollü Kullanım Bölgesi", "Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi" ve "Tampon Bölge" sınırları ile tanımlanan alanlardır.

1.14. Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar

1.14.1. İçme ve Kullanma Suyu Rezervuarı: İçme ve kullanma suyu temin edilen doğal göller veya bu amaçla oluşturulan baraj rezervuarlarıdır.

1.14.2. Su Toplama Havzası: Göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir.

1.14.3. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları: "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" uyarınca, su toplama havzası içinde "mutlak", "kısa mesafeli", "orta mesafeli" ve "uzun mesafeli" olarak belirlenen derecelendirilmiş koruma kuşak alanlarıdır.

1.15. Afet Tehlikeli Alanlar:

1.15.1. Afete Maruz Bölge: 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında, Afete Maruz Bölge kararı alınmış alanlardır.

1.15.2. Taşkına Maruz Alanlar: Herhangi bir akarsuyun çeşitli sebeplerle yatağından taşması sonucu geçici olarak sularla kaplanması olasılığı bulunan alanlardır.

1.16. Teknik Altyapı Alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

1.17. Ulaşım Tesisleri:

1.17.1. Yat Limanı: Yatların bağlanabilecekleri ve yatçıların yatlarından yürüyerek çıkabilmelerine olanak sağlayan iskelelere, dinlenme, konaklama ve alışveriş gibi sosyal tesisler ile yatlara bakım, onarım, karaya çekme ve teknik hizmet sunan birimlere sahip deniz turizmi tesisleridir.

1.17.2. Balıkçı Barınağı: Balıkçı gemilerine hizmet vermek amacıyla mendireklerle korunmuş, yeterli havuz ve geri saha ile barınacak gemilerin manevra yapabilecekleri su alanı ve derinliğe sahip, yükleme, boşaltma, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurtarma sahası, satış yeri, idare binası, ön soğutma ve çekek yeri bulunan kıyı yapılarıdır.

1.18. Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama Tesisleri

1.18.1. Enerji Üretim Alanı: Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş olan enerji üretim tesislerinin yer aldığı alandır.

1.18.2. Enerji İletim Tesisi (Enerji Nakil Hattı): Enerji üretim tesislerinin 36 kv üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktalardan itibaren iletim şalt sahalarının orta gerilim fiderleri de dahil olmak üzere dağıtım tesislerinin bağlantı noktalarına kadar olan tesislerdir.

1.18.3. Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı: Hidrolik, rüzgar, güneş, jeotermal, biyokütle, biyokütleden elde edilen gaz (çöp gazı dahil), dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarının bulunduğu ve bu kaynakların enerjiye dönüştürülmesinin olanaklı olduğu alandır.

1.19. Su, Atıksu ve Katı Atık Sistemleri:

1.19.1. Katı Atık Tesisleri Alanı: Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddeler ve arıtma çamurunun "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı veya bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.

1.19.2. Atıksu Tesisleri Alanı: Evsel ve endüstriyel atık suların "Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği" uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.

1.19.3. İçme Suyu Tesisleri Alanı: İnsanların günlük faaliyetlerinde içme, yıkanma, temizlik vb. ihtiyaçları için kullandıkları suların çıkarılması, depolanması, arıtılması ve dağıtılması için gerekli olan tesislerdir.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. Plan Belgelerinin Birlikteliği: 1/25.000 ölçekli "Karaburun-Ildır Körfezi ÖÇKB Nazım İmar Planı" kararları, Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri ile bir bütündür.

2.2. İdari Sınırlar: Plandaki gösteriminde farklılıklar olsa dahi, yürürlükteki idari sınırlar geçerlidir. Alt ölçekli planlama çalışmalarında ve bu plan kararları doğrultusunda yapılacak uygulamalarda geçerli olan sınırlara uyulacaktır.

2.3. Alt Ölçekte Planlama: Bu plan ile kentsel kullanım kararı getirilmiş olan alanlarda alt ölçekli imar planları parsel ölçeğinde yapılmayıp, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak yerleşme bütününde veya etaplar halinde hazırlanacak ve onaylanacaktır.

2.4. Plandan Uygulamaya Geçilmesi: Bu planda var olan kullanım kararları ve korumaya yönelik sınırlarda plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılmaz. Kullanım sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olarak alt ölçekli planlarda tanımlanır ve kesinleştirilir.

2.5. Onaylı İmar Planı Bulunan Alanlarda Uygulama:

2.5.1. Bu planın onayından önce onaylanmış ve Bakanlık tarafından uygun bulunan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanların imar uygulaması tamamlanmış bölümlerinde uygulama onaylı plan kararlarına göre sürdürülecektir.

2.5.2. Onaylı ve uygun bulunmuş imar planlarının henüz imar uygulaması tamamlanmamış bölümlerinden, bu planın kararlarıyla çelişmeyen alanlarda imar uygulamaları onaylı plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir. Onaylı planların, bu plan kararlarıyla çelişen bölümlerinde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının revizyonlarının yapılması zorunludur.

2.5.3. Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunan ancak henüz uygulama imar planı yapılmamış alanlarda, onaylı planların bu plan ile uyumu kontrol edilerek, gerekli revizyonlar yapılmadan uygulama imar planları yapılamaz.

2.6. Onaylı İmar Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulama:

2.6.1. Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve/veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan, bu plan ile kentsel kullanım kararı geliştirilmiş olan alanlarda (konut, karma kullanım, kentsel çalışma, turizm, sosyal ve teknik altyapı, enerji üretim vb.) 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanması zorunludur.

2.6.2. Bu planda kentsel ve kırsal yerleşmeler ile diğer kentsel kullanım alanları dışında kalan ve bu plan ile genel olarak mevcut kullanımın sürdürülmesi ve koruma kararı geliştirilmiş alanlarda, alt ölçekli plan yapılması zorunlu olmayıp, uygulama bu plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir.

2.7. Alt Ölçekte Planlama:

2.7.1. Bu plana göre yapılacak alt ölçekli planların yapımında "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" ve "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Bu plan kararları doğrultusunda hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına, plan notlarına aykırı karar geliştirilemez.

2.7.2. Bu planın ölçeği gereği, konum, tür ve sayıları sembollerle gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanları mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak alt ölçekteki planlarda düzenlenecektir. Sosyal ve teknik altyapı tesislerinin yetersiz olduğu belirlenen mevcut alt ölçekli planlarda yapılacak revizyon çalışmalarında herhangi bir nüfus artışı gerçekleşmese dahi var olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının tür, konum, büyüklük ve sayılarının standartlar dikkate alınarak iyileştirilmesi esastır.

2.7.3. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli imar planlarında var olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarını azaltacak biçimde plan değişikliği yapılamaz. Alt ölçekli imar planlarında, bu planda değişiklik yapılmaksızın kentsel sosyal ve teknik altyapı tesislerinin arttırılmasına ve/veya konum değişikliğine ilişkin revizyon ve değişiklikler yapılabilir.

2.7.4. Alt ölçekli plan çalışmasına konu olacak Kırsal Yerleşik Alanlarında geleneksel dokunun ve geleneksel yapılaşma özelliklerinin korunmasını sağlayacak kararların geliştirilmesi zorunludur.

~~**2.7.5.** Bu planda "Alt Ölçekli İmar Planı Yapılacak Alan (AİP)" olarak tanımlanmış bölgelerde mevzuatına uygun, bütüncül olarak alt ölçekli (1/5000, 1/1000) imar planları hazırlanacaktır.~~

2.8. Kırsal Yerleşik Alanlar, Tarım Alanları, Zeytinlik Alanlar, Doğal Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları, Mera Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlarda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda kalan taşınmazların birden fazla kullanımda kalması durumunda uygulama, oran olarak en fazla olan kullanım kararı dikkate alınarak tek bir kullanım kararı üzerinden yapılacaktır. Planda var olan kullanım kararlarının sınırları esas alınarak ifraz yapılamaz.

2.9. Plan sınırları içinde taş, çakıl ve kum ocağı kurulamaz.

2.10. Tüm kıyılarda bu planda yer almayan ve projesi Bakanlıkça onaylanmayan ve doğal kıyı çizgisine müdahale edecek dolgu, rıhtım, mendirek, barınak, yüzer bile olsa iskele, bağlama yeri vb. yapılamaz. Deniz ve göl kıyılarında ve dere yataklarında arazinin doğal topoğrafik yapısını değiştirecek kazı-dolgu yapılamaz, taş, kum, çakıl alınamaz, saz, yosun yakılamaz ve çekilemez, moloz, cüruf, çöp vb. dökülemez.

2.11. Bu plan alanı içerisinde yer alabilecek yüksek gerilim hatları, enerji nakil hatları, boru hatları, trafo merkezleri, sulama, deşarj ve kanal projeleri, karayolları ve köy yolları projeleri gibi kamu altyapı yatırımları ile kentsel altyapı (içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, arıtma) projelerinin uygulamaya geçilmeden önce bakanlıktan uygun görüş alınması zorunludur.

Ayrıca bu plan içerisinde yer alacak diğer yatırımlardan gerekli görülen hallerde, Bakanlığın talep edeceği yapıların (veya projelerin) vaziyet planları, mimari projeleri ve/veya peyzaj projeleri incelenerek uygun görüş verilmeden söz konusu alanlarda inşaat ruhsatı verilemez.